

An aerial photograph of an urban planning site. A large blue rounded rectangle is overlaid on the top half of the image, containing white text. The background shows a mix of industrial buildings, parking lots, and roads. A road labeled 'Lambstheimer Straße' is visible on the right side. The text in the blue box reads: 'BP Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“-Änderungs- und Offenlagebeschluss'.

BP Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“- Änderungs- und Offenlagebeschluss

1

Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“
Bereich Stadtplanung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Luftbild mit Geltungsbereich



2

Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“
Bereich Stadtplanung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Anlass der Planänderung

➔ **Realisierung eines Einrichtungshauses mit höherwertigem Möbelangebot vor dem Hintergrund einer veränderten Marktlage**

Änderungen folgender Festsetzungen sind nötig:

- Verkaufsfläche:
Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche auf **14.300 qm** Verkaufsfläche (bislang 10.000 qm VKF). Das zentrenrelevante Sortiment bleibt auf max. 800 qm VKF begrenzt.
- Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhe ändert sich von 16,40 m auf **18,00 m**.
Die Höhe des Eingangsportals ändert sich von 17,10 m auf **22,80 m**.
- Überbaubare Grundstücksfläche:
Das Baufenster wird durch einzelne Bauteile (Überdachungen, Eingangsbereich) überschritten.

Gegenüberstellung Sconto – Höffner XS

	Sconto (Planungsstand 29.01.19)	Höffner XS (Planungsstand 19.02.21)
Verkaufsfläche	max. 10.000 qm	14.300 qm
davon zentrenrelevant	800 qm	800 qm
Vollgeschosse Verkauf	3	3
Lagergröße	3.000 qm	2.378 qm
Notwendige Stellplätze	286	409
Geplante Stellplätze	166 bzw. 289	322 -87
Gebäudehöhe	16,40 m	17 m
Eingangstor	-	22,80 m
GRZ	0,8	0,8

Aktualisierung der Gutachten

Verkehrsuntersuchung

- Das Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan legte dar, dass die Knotenpunkte Dürkheimer Straße/ Lamsheimer Straße/ Oderstraße und Dürkheimer Straße/ Rampe B9 im Bestand bereits zeitweise (Freitagnachmittag und Samstagvormittag) an der Grenze der Leistungsfähigkeit sind. Außerhalb dieser Spitzenzeiten sind dagegen genügend Reserven vorhanden.
 - Im Vergleich zu dem bisher betrachteten Möbelmitnahmemarkt wird mit einem Mehrverkehr von **ca. 190 Fahrten pro Tage (= 85 Fahrzeuge)** gerechnet. Die Zahl der LKW-Fahrten bleibt gleich.
- ➔ Dieser geringe Mehrverkehr hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte

Aktualisierung der Gutachten

Untersuchung zum Arten- und Naturschutz

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.
- Eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Die Ergebnisse aus der Umweltprüfung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 542a werden im Verfahren weiterhin berücksichtigt.

(Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (streng geschützte Art) -> wenn neue Habitatstrukturen geschaffen werden, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen; Eingriff in die Fläche südlich der Dürkheimer Straße wird durch Ersatzpflanzungen vor Ort und auf einer externen Ausgleichsfläche (städtisches Ökokonto) ausgeglichen)

Markt- und Wirkungsanalyse zum Einzelhandel

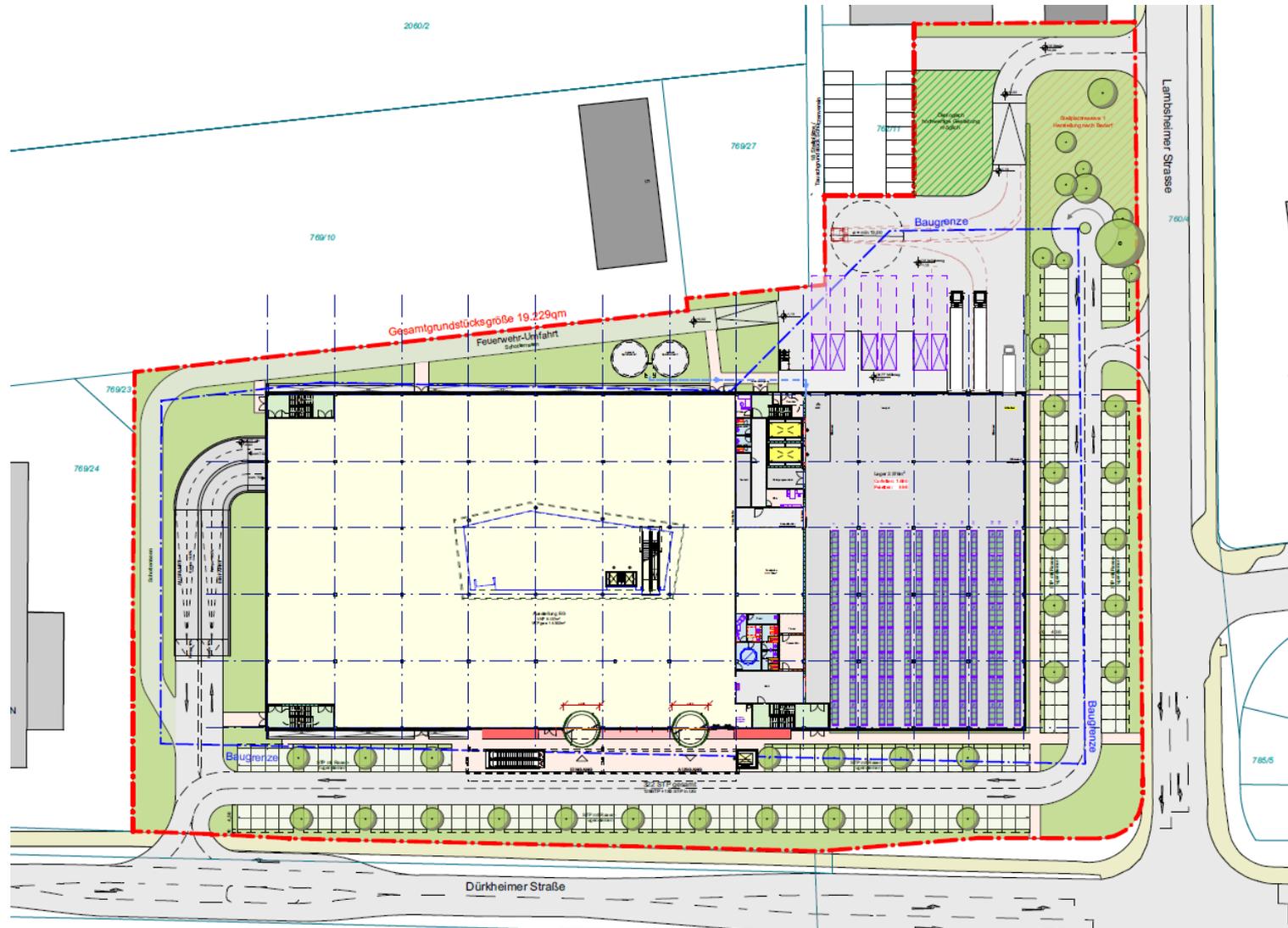
- Standort ist Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im städtischen Einzelhandelskonzept.
- Auch durch einer Erhöhung der Verkaufsfläche auf bis zu 14.300 qm sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in Ludwigshafen und die umliegenden Mittelzentren und die benachbarte Stadt Mannheim zu erwarten.

Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen

- Sondergebiet Möbelmarkt
- Max. 14.300qm Verkaufsfläche, davon max. 800qm ergänzende zentrenrelevante Randsortimente
- GRZ: 0,8
- Gebäudehöhe: max. 18m
- Grundstückszufahrten definiert
- Erschließung Schützenverein gesichert über Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte
- Regelung der Stellplatzanzahl
- Regelungen zu Werbeanlagen



Aktuelle Vorhabenplanung für Höffner XS (Stand März 2021)



Aktuelle Vorhabenplanung für Höffner XS (Stand März 2021)



Aktuelle Vorhabenplanung für Höffner XS (Stand März 2021)



10 Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“
Bereich Stadtplanung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Städtebaulicher Vertrag mit Krieger Handel SE

Wesentliche Regelungsinhalte des Vertrages:

- Verpflichtung zur Herstellung eines Möbeleinrichtungshauses mit höherwertigem Angebot
- Verpflichtung zum Verkehrsmonitoring sowie die Verpflichtung der Krieger Handels SE, weitere Stellplätze herzustellen bzw. die Verkaufsfläche zu reduzieren, wenn sich im Betrieb herausstellen sollte, dass die hergestellten Stellplätze nicht ausreichen
- Übernahme der Kosten für Umbau und Änderungen im Straßenraum durch die Krieger Handels SE
- Übernahme der Verfahrenskosten durch die Krieger Handels SE
- Freistellung der Stadt von allen Kosten und möglichen Schadensersatzansprüchen, z.B. im Rahmen von Klageverfahren.
- Krieger Handels SE hinterlegt bis zur Fertigstellung des Vorhabens eine Vertragserfüllungsbürgschaft in der Höhe der vereinbarten Vertragsstrafen
- Zeitraum für die Durchführungsverpflichtung
- Weitergabeverpflichtung

Vielen Dank.