

# Bebauungsplan Nr. 576

## „BSC-GELÄNDE OPPAU – 1.Änderung“



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Bereich  
Stadtplanung

## Stadtteil Oppau

# BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

OKTOBER 2008

erstellt durch:



## Inhalt

<b>1. Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Geltungsbereich	5
<b>3. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze .....</b>	<b>7</b>
3.1 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans	7
3.2 Städtebauliche Konzeption	8
3.3 Verkehrliche Konzeption	8
3.4 Ver- und Entsorgung	8
3.5 Immissionsschutz	9
3.6 Bodenschutz	10
<b>4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen.....</b>	<b>11</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm III	11
4.2 Landesentwicklungsprogramm IV	11
4.3 Regional- und Landesplanung	12
4.4 Flächennutzungsplan	13
<b>5. Zielsetzung des Vorhabenträgers .....</b>	<b>13</b>
5.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	13
5.2 Sortimentsstruktur	14
5.3 Umfang der Erweiterung	14
5.4 Umsatzerwartung	18
<b>6. Begründung zu den Planfestsetzungen .....</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	19
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4 Verkehrsflächen	19
6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	20
6.6 Örtliche Bauvorschriften	21
6.7 Kennzeichnungen	21
6.8 Hinweise	21
<b>7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....</b>	<b>21</b>
7.1 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	21

7.2	Öffentliche Auslegung	21
7.3	Zusammenfassende Abwägung der Belange	21
<b>8.</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>22</b>
8.1	Bodenordnung	22
8.2	Durchführungsvertrag	22
8.3	Kosten	23

## **1. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan Nr. 576 „BSC-GELÄNDE OPPAU – 1.Änderung“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Gesamtfläche bleibt mit 0,77ha weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

<b>Übersicht der Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	04.06.2008
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 BauGB) am	16.06.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	23.07.2008
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) mit Schreiben vom	01.09.2008
Offenlagebeschluss am	18.08.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 59 am	29.08.2008
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	08.09.2008 – 07.10.2008
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	08.12.2008

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung

von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ( BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S.3578).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191).
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmal-schutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

## **2.2 Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Oppau zwischen dem Nordring und der Edigheimer Straße. Westlich des Planungsgebietes schließen Sportflächen, nördlich ein Gewerbegebiet an. Im Süden und Osten des Planungsgebietes befinden sich Wohnbauflächen.

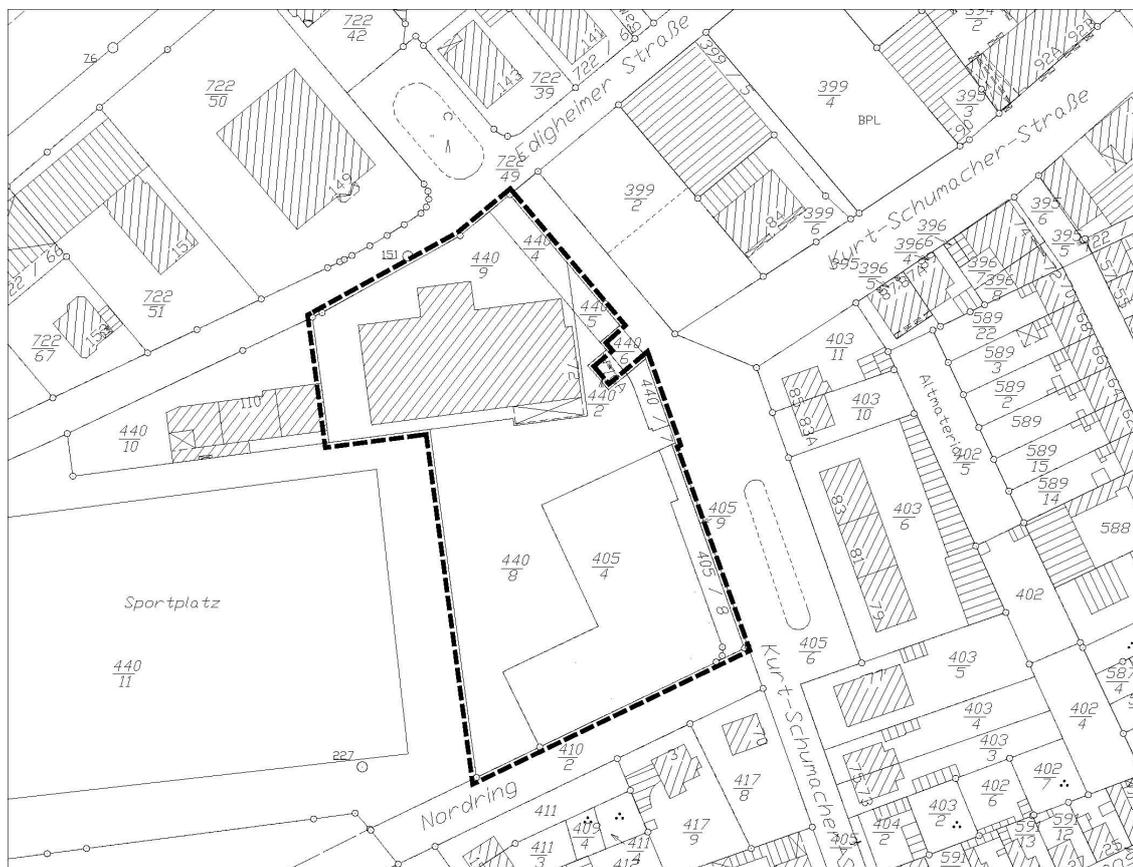
Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Edigheimer Straße

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 576 „BSC-GELÄNDE OPPAU – 1.Änderung“  
Stand: 23.10.2008**

- im Osten: durch die Kurt-Schumacher-Straße
- im Süden: durch den Nordring
- im Westen: durch die Grundstücksgrenze zum BSC Oppau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:  
405/4, 405/8, 440/2, 440/4, 440/5, 440/7, 440/8 und 440/9 auf Oppauer Gemar-  
kung.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten sind die Flurstücke 405/6, 405/9, 440/2 und 440/6, da für diese Flächen kein städtebauliches Regelungsbedürfnis mehr besteht.

## 2.3 Einleitungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 16.06.2008 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 576 "BSC-Gelände Oppau" beschlossen.

Planerische Zielsetzung bei der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insbesondere die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters der Fa. ALDI.

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

#### **3.1 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans**

Die Fa. Aldi betreibt im Stadtteil Oppau an der Kurt-Schumacher-Straße einen Einkaufsmarkt. Grundlage für die Errichtung dieses Einkaufsmarkts war der vorhabenbezogene Bebauungsplan 576 „BSC-Gelände Oppau“ aus dem Jahr 2003. Dieser Bebauungsplan war konkret auf das zwischenzeitlich realisierte Vorhaben zugeschnitten und gestattete eine Verkaufsfläche einschließlich Kassenzone (somit ohne Packzone und Windfang) von 750 m<sup>2</sup>.

Im Mai 2007 wurde im Zuge einer Befreiung eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 807 m<sup>2</sup> genehmigt. Diese Erweiterung konnte innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Herausnahme einer Lagertrennwand realisiert werden.

Durch Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgericht vom 24. November 2005 wurde der Begriff der Verkaufsfläche zwischenzeitlich abschließend definiert. Entgegen der Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes sind auch die sogenannte Packzone und der Windfang zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen. Unter Beachtung dieser Verkaufsflächendefinition beträgt die derzeit vorhandene Verkaufsfläche 867 m<sup>2</sup>.

Die Fa. ALDI beabsichtigt nun eine weitergehende Erweiterung ihres Marktes auf ca. 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Packzone und Windfang). Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll gemäß Antragsteller der Optimierung der Betriebsabläufe und Kostensenkung und nicht der Sortimentserweiterung dienen.

Die geplante Erweiterung war zwar im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.576 „BSC-Gelände Oppau“ von 2003 bereits als Option mit angedacht, konnte jedoch aufgrund der damaligen gesetzlichen Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bereits planungsrechtlich mit abgesichert werden.

Das Grundstück ist für die geplante Maßnahme ausreichend groß und die Erweiterungsfläche ist problemlos zu integrieren. Zusätzliche Auswirkungen in Form einer erhöhten Lärm- oder Verkehrsbelastung sind nicht zu befürchten. Auch sind keine zusätzlichen Kaufkraftverlagerungen zu erwarten. Das Gebäude soll auf die Grenze an das neue Vereinsheim des BSC Oppau angebaut werden. Ein entsprechendes Recht wurde bereits 2003 per Baulast gesichert.

### **3.2 Städtebauliche Konzeption**

Der Standort des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes am nördlichen Rand des Stadtteiles Oppau deckt sich mit den Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Durch die in 2004 erfolgte Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes mit einem Angebotsschwerpunkt im Bereich von Lebensmitteln konnte die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung in Oppau wie in Edigheim langfristig sichergestellt werden. Die jetzt geplante Erweiterung dient der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den bestehenden Betrieb vor dem Hintergrund des bestehenden Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel.

Nachdem durch die geplante Erweiterung keine Vergrößerung des Sortiments vorgesehen ist und damit keine relevanten Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Oppau und Edigheim sowie in den sonstigen benachbarten Stadtteilen zu erwarten sind, steht auch die geplante Erweiterung mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang.

Die aus städtebaulicher Sicht primär zu favorisierende Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortskernbereich scheitert an der fehlenden verfügbaren Fläche. Demgegenüber begünstigt die Lage des Standortes am unmittelbaren Nordrand von Oppau die Erreichbarkeit und Mitversorgung von Edigheim.

### **3.3 Verkehrliche Konzeption**

Das Planungsgebiet ist derzeit über die Kurt-Schumacher-Straße erschlossen. Über die Edigheimer Straße besteht auf kurzem Wege eine Anbindung an die zentrale Hauptachse der Stadtteile Oppau und Edigheim.

Durch die geplante Erweiterung des Marktes ist nicht mit einem Anwachsen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die vorhandene Verkehrserschließung reicht dementsprechend weiterhin zur Anbindung des geplanten erweiterten Discountmarktes aus.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Versorgung**

Die Versorgung des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Strom, Telefon und Wasser erfolgt über die in der Kurt-Schuhmacher-Straße bzw. der Edigheimer Straße vorhandenen Leitungen.

Entlang des Nordrings sowie entlang der Kurt-Schumacher-Straße verlaufen innerhalb der privaten Grundstücksflächen Stromversorgungsleitungen der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL). Zur rechtlichen Absicherung der Leitungstrassen entlang der Kurt-Schumacher-Straße wurden im Zuge der Umsetzung der ursprünglichen Planung Leitungsrechte zugunsten der TWL im Grundbuch eingetragen.

## **Entsorgung**

### **Schmutzwasser**

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalleitung in der Kurt-Schuhmacher-Straße. Durch die Erweiterung des Marktes ist nicht mit einem zusätzlichen Schmutzwasseranfall zu rechnen.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser des Planungsgebietes wird derzeit vollständig zur Versickerung gebracht. Auch nach der Erweiterung des bestehenden Marktes ist kein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation vorgesehen bzw. möglich. Die Stadt stellt auch weiterhin bezüglich des Niederschlagswassers die öffentliche Abwasseranlage nicht zur Verfügung (§ 51 Abs. 2 Ziffer 2 LWG). Daher bleibt festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen breitflächig zu versickern oder zu verwerten ist. Vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung darf die Versickerung auch in Rigolen erfolgen.

Die Versickerungsflächen sind ausreichend groß bemessen, um auch das Niederschlagswasser der erweiterten Gebäudefläche aufzunehmen. Die ursprünglich vorhandenen Altablagerungen sind ausgekoffert. Die Versickerungsflächen sind in Hinblick auf Bodenverunreinigungen belastungsfrei.

## **3.5 Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Zur Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen wurde im Rahmen der Planung des mittlerweile realisierten Marktes durch den Vorhabenträger eine Untersuchung beauftragt. In die Untersuchung einbezogen wurden die durch Anlieferung, den Parkplatzverkehr sowie betrieblichen Einrichtungen (Kühlaggregat, Papierpresscontainer, Abluftventilator) hervorgerufenen Schallemissionen. Hinsichtlich des Parkplatzes wurden die Öffnungszeiten des Marktes zugrunde gelegt. Bei Nacht sowie an Sonntagen kommt es zu keiner durch den Markt veranlassten Parkplatznutzung.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Wille vom 02.05.2002 werden an allen Immissionsorten die am Tage geltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 2,0 dB(A) unterschritten.

An den damaligen Annahmen des schalltechnischen Gutachtens ergeben sich in Folge der geplanten Markterweiterung keine Änderungen. Somit ist nicht mit zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen. Insofern wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes kein erneuter Untersuchungsbedarf gesehen.

### **Luftschadstoffe**

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist davon auszugehen, dass es durch die geplante Erweiterung nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens kommt. Somit ist auch in Bezug auf Luftschadstoffe nicht mit städtebaulich relevanten Auswirkungen zu rechnen.

### **3.6 Bodenschutz**

Im Zuge der geplanten Erweiterung wird eine Fläche in Anspruch genommen, für die in den Untersuchungen zum Zeitpunkt der Planung des mittlerweile vorhandenen Marktes anthropogene Auffüllungen mit bodenschutz- bzw. abfallrechtlich relevanten Belastungen festgestellt wurden.

Es bestanden anthropogene Auffüllungen in Stärken zwischen 0,5 m bis maximal 4,60 m. Die überwiegend haldenförmigen Auffüllungen, die sich in ihrer Grundmatrix überwiegend als kiesiger, schluffiger Sand mit Einmischungen von Bauschutt und Schlackeresten darstellen, wurden im Rahmen einer Bodenuntersuchung - zur abfalltechnischen Einstufung - entsprechend der Parametervorgabe der LAGA-Mitteilung Nr. 20 untersucht. Weiterhin erfolgte ein Vergleich mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Gemäß dem "Bericht zur umwelttechnischen Standortbewertung" des Ingenieurbüros IGU vom 08.07.2002 werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung nur im Bereich der nördlichen Aufhaldung und nur für Arsen sowie - geringfügig - für Chrom im Eluat überschritten.

Abfallrechtlich bewertungsrelevant sind erhöhte PAK- und Schwermetallkonzentrationen im Bereich der nördlichen Aufhaldung, die zu einer Einstufung der bei einer Baumaßnahme anfallenden Aushubböden im Bereich in die Kategorie Z 3 führen. Ansonsten sind für die restlichen Flächen des Planungsgebietes die bei einer Baumaßnahme anfallenden Aushubböden in die Kategorie Z 1.2. einzuordnen.

Nachdem trotz der zwischenzeitlich erfolgten Sanierung der Flächen ein Restrisiko, dass weiterhin Bodenbelastungen gegeben sein könnten, nicht auszuschließen ist, werden die ursprünglichen Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen unverändert übernommen:

- Bei einer vollständigen Versiegelung der Fläche durch Asphalt bzw. Bebauung ist eine konkrete Gefährdung nicht zu besorgen.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Standardauflagen (u.a. fachgutachterliche Begleitung und ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der Aushubmassen) zu beachten.
- Eine Versickerung kann nur im unbelasteten Bereich bzw. unbelastetem, gewachsenem Boden ausgeführt werden.
- Sofern Reste der Ablagerung im Untergrund verbleiben, ist entweder nachzuweisen, dass der orientierende Sanierungszielwert (oSW2, ALEX-Merkblatt 02) nicht überschritten wird oder es werden Sicherungsmaßnahmen erforder-

lich.

- Sanierungsmaßnahmen sind mit der SGD Süd abzustimmen.
- Verbleiben belastete Ablagerungen auf der Fläche, so sind diese zu dokumentieren.

Die Auflagen der Bodenschutzbehörde sind - ergänzt um allgemeine abfall- und altlastenrechtliche Hinweise - als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan aufgenommen. Die Beachtung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Auflagen ist somit für das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

## **4. VERHÄLTNIS ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm III**

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) aus dem Jahr 1995 sagt hinsichtlich Einzelhandel aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Konzentrationsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. In der Regel sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem nur in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde errichtet werden (städtebauliches Integrationsgebot).

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Funktionen benachbarter zentraler Orte und ihrer Funktionsbereiche noch die wohnungsnaher Versorgung in der Standortgemeinde beeinträchtigt werden. Die genannten raumordnerischen Ziele und Grundsätze gelten auch für Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Außerhalb von Kerngebieten müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe in für sie festgesetzten Sondergebieten untergebracht und in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz eingebunden werden.

### **4.2 Landesentwicklungsprogramm IV**

Das Landesentwicklungsprogramm III befindet sich derzeit in der Fortschreibung und soll künftig durch das LEP IV ersetzt werden. Gemäß der überarbeiteten Entwurfssfassung mit Stand vom 16.04.2008 werden die Zielaussagen des LEP III zu Einzelhandel im wesentlichen übernommen. Allerdings liegt die Schwelle für Betriebe, die nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen, künftig bei 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (statt Geschossfläche). Das städtebauliche Integrationsgebot bezieht sich künftig zudem ausdrücklich auf innenstadtrelevante Sortimente, wobei Nahrungsmittel und sonstige Güter des täglichen kurzfristigen Bedarfs als innenstadtrelevant betrachtet werden.

Für das Planungsvorhaben ergeben sich durch die beabsichtigte Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms keine Veränderungen der relevanten Ziele

der Raumordnung.

### **4.3 Regional- und Landesplanung**

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Planungsgebiet im Bereich des früheren, zwischenzeitlich abgebrochenen Vereinsheims als "Siedlungsbereich Wohnen" (Bestand) und ansonsten als Siedlungsfreifläche dargestellt. Die umgebenden Flächen sind im RROP als "Siedlungsbereich Wohnen" (Bestand) bzw. als "Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe" (Bestand) dargestellt.

Zur Einzelhandelsentwicklung werden in der 1. Teilfortschreibung des RROP folgende Zielaussagen getroffen:

- Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) sind nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot).
- Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die eine Funktionseinheit bilden und insbesondere über ein gemeinsames Nutzungskonzept verfügen, sind wie Einzelhandelsgroßprojekte zu beurteilen.

Entsprechend der 1. Teilfortschreibung 4.2.2 Dienstleistungen, Handel des RROP erfolgt eine Differenzierung zwischen den Anforderungen an die wohnungsnah Grundversorgung und an Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs ist gemäß 1. Teilfortschreibung in allen Teilen der Region sicher zu stellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und günstig für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sein. Sind für die wohnungsnah Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten, können diese Betriebe an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten in zentralen Orten konzentriert werden.

Zugleich sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den gebietsscharf dargestellten zentralen Einkaufsbereichen anzusiedeln. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem solchen Bereich.

Maßgebend für die Planung sind die Aussagen zur wohnungsnahen Grundversorgung, da aufgrund der standörtlichen Lage die Funktion des bestehenden wie auch des künftig über die Schwelle der Großflächigkeit erweiterten Marktes alleine in der örtlichen Nahversorgung der Stadtteile Oppau und Edigheim liegt. Die Vorgaben zur Lage (günstig zu den Wohngebieten gelegen und günstig für Fußgänger und Radfahrer erreichbar) sind erfüllt.

Die Planung widerspricht somit nicht den Vorgaben der 1. Teilfortschreibung des RROP.

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt das Planungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Anlagen und Einrichtungen für den Sport" dar. Im Rahmen der Planung des zwischenzeitlich realisierten Einkaufsmarktes wurde der Flächennutzungsplan jedoch im Parallelverfahren geändert. Dargestellt ist zwischenzeitlich eine Mischbaufläche.

Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 11 BauNVO außerhalb von Kern- und Sondergebieten dann zulässig, wenn keine „negativen Auswirkungen“ im Sinne § 11(3) BauNVO anzunehmen sind. Da dies vorliegend der Fall ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt diese Sichtweise und sieht den Bebauungsplan ebenfalls aus dem FNP entwickelt. Eine Anpassung des FNP von Mischbaufläche auf Gewerbebaufläche oder gar Sonderbaufläche hält daher auch die SGD nicht für erforderlich.

## **5. ZIELSETZUNG DES VORHABENTRÄGERS**

### **5.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI**

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist ein konkretes Vorhaben der Fa. ALDI. Nachdem der bestehende Markt in hohem Maße frequentiert wird, stößt er schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch breitere Gänge und verbesserte Warenpräsentation.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren. Mit der Minderung des Aufwands für die Warenbeschickung soll zumindest zum Teil ein Ausgleich für den durch die aus Wettbewerbsgründen erforderlichen verlängerten Ladenöffnungszeiten erhöhten Personalaufwand erreicht werden.

- Minderung der Konflikte zwischen Warenbeschickung und Kunden durch wesentlich verkürzte Einräumvorgänge.
- Anpassung des Marktes an die sich seit der Eröffnung veränderten rechtlichen Bedingungen hinsichtlich der Rücknahme von Pfandflaschen durch die Ergänzung eines gesonderten Pfandraumes. Die bisherige Lösung mit einem in den Verkaufsraum integrierten Pfandrückgabeautomaten führt immer wieder aufgrund der in den Flaschen verbliebenen Getränkereste zu geruchlichen und hygienischen Beeinträchtigungen.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort in Oppau soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Oppau.

## **5.2 Sortimentsstruktur**

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI Süd wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI-Süd eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

## **5.3 Umfang der Erweiterung**

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes in Oppau beträgt ca. 807 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 60 m<sup>2</sup> für Packzone und Windfang. Die Vergrößerung gegenüber den ursprünglich gemäß Bebauungsplan 576 „BSC-Gelände Oppau“ zulässigen 750 m<sup>2</sup> ergab sich durch eine im Mai 2007 genehmigte Erweiterung, die innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Herausnahme einer Lagertrennwand realisiert werden konnte. Im Zuge einer baulichen Erweiterung des Gebäudes

soll die Verkaufsfläche nun auf gerundet ca. 1.070 m<sup>2</sup> (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Geschossfläche erhöht sich von derzeit 1.200 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.770 m<sup>2</sup>.

	Bestand	Planung	Veränderung
Netto-Verkaufsfläche	807 m <sup>2</sup>	993 m <sup>2</sup>	+ 186 m <sup>2</sup>
Packzone	41 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	--
Windfang	19 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	--
Pfandraum	--	9 m <sup>2</sup>	+ 9 m <sup>2</sup>
Gesamt-Verkaufsfläche	867 m <sup>2</sup>	1.062 m <sup>2</sup>	+ 195 m <sup>2</sup>

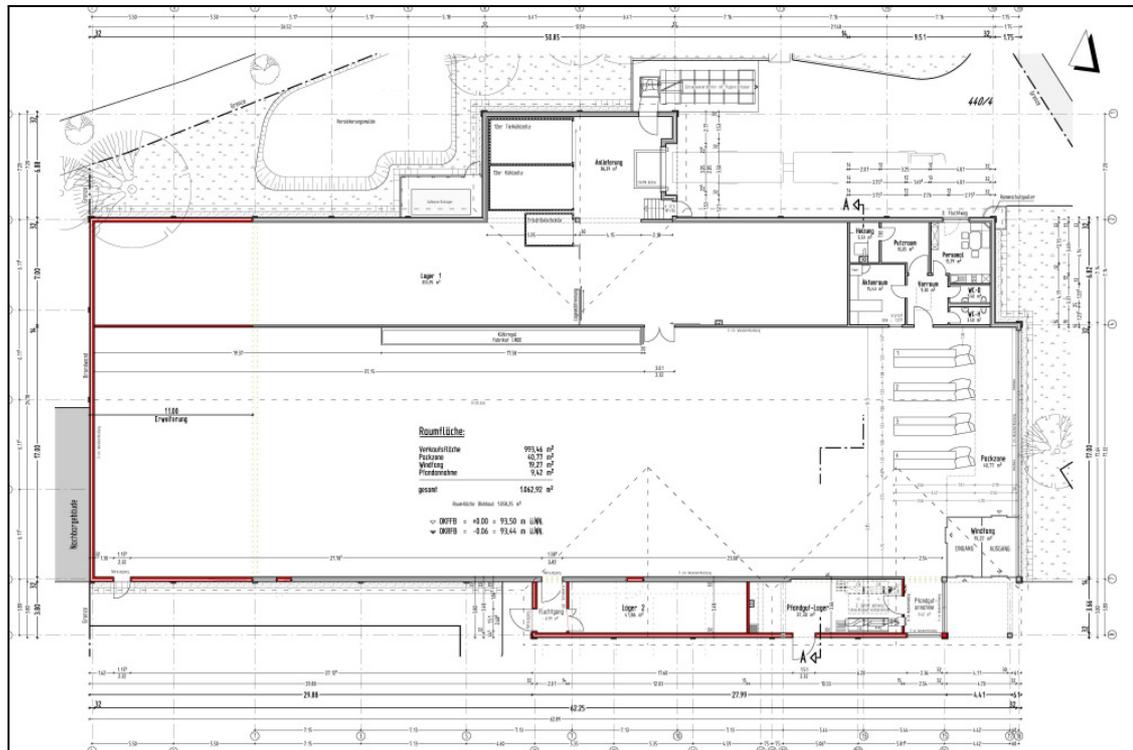
Der Umfang der Vergrößerung der Verkaufs- und Geschossfläche ergibt sich insbesondere aus der speziellen Lage des bestehenden Marktes. Aufgrund der Bestimmungen der Landesbauordnung ist zur Nachbargrenze zum BSC Oppau entweder der Grenzabstand sowohl für das Marktgebäude wie auch für das Vereinsheim einzuhalten oder es erfolgt ein Grenzanbau. Eine Erweiterung nur um 5 m, wie sie sich in der ersten Variante ergeben würde, würde eine Umsetzung der betrieblichen Zielsetzungen nicht gewährleisten. Daher ist für den Vorhabenträger eine Ausdehnung des Marktes bis an die westliche Grundstücksgrenze baulich geboten.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 576 „BSC-GELÄNDE OPPAU – 1.Änderung“  
Stand: 23.10.2008**



Erweiterungsplanung des Vorhabenträgers, Lageplan

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 576 „BSC-GELÄNDE OPPAU – 1.Änderung“  
Stand: 23.10.2008**



Erweiterungsplanung des Vorhabenträgers, Grundriss



Erweiterungsplanung des Vorhabenträgers, Ansichten

#### **5.4 Umsatzerwartung**

Da sich Aldi bereits seit einigen Jahren am Standort befindet, ist für die Bewertung der Umsatzerwartung und damit der potenziellen Auswirkungen auf den sonstigen Einzelhandel entscheidend, ob durch eine Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort gebunden werden kann.

Eine Umsatzsteigerung proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ist realistischerweise nicht anzunehmen. Die für die Umsatzentwicklung maßgebenden Bedingungen wie

- Erreichbarkeit,
- Konkurrenzsituation und
- Angebotspalette

bleiben unverändert.

Gemäß den Erfahrungen der Fa. ALDI kann mit einer Erweiterung eines bestehenden Marktes allenfalls eine Umsatzsteigerung im einstelligen Prozentbereich erreicht werden, wobei die Umsatzsteigerung dann besonders hoch ausfällt, wenn ein veralteter Markt im Zuge der Erweiterung grundlegend modernisiert wird. Keinesfalls kann eine proportionale Umsatzsteigerung zur Erweiterung der Verkaufsfläche erreicht werden.

Der bestehende Markt in Oppau entspricht hinsichtlich seines Erscheinungsbildes weitgehend dem Standard aktueller Märkte der Fa. ALDI. Insofern ist der für die Kunden wirksame Effekt der Erweiterung als eher gering einzuschätzen. Somit ist davon auszugehen, dass der Umsatz – falls überhaupt – nur in sehr geringfügigem Umfang gesteigert werden kann.

Die wirtschaftliche Motivation für die Erweiterung ergibt sich für die Fa. ALDI vorrangig aus der Minderung der Betriebskosten. Hinsichtlich der Kunden gilt es, durch eine Reaktion auf veränderte Anforderungen die vorhandene Kundschaft zu binden.

## **6. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **6.1 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.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungskonzeption des

Vorhabenträgers geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für den Verkauf von Waren aller Art inklusive Lebensmitteln und freiverkäuflichen Arzneimitteln (Definition entsprechend des ursprünglichen Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Fa. ALDI) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m<sup>2</sup> sowie mit zugehörigen Stellplätzen zulässig ist.

In Abweichung zum bisherigen Bebauungsplan umfasst die Verkaufsfläche nicht mehr nur die Netto-Verkaufsflächen und die Kassenzone, sondern entsprechend der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 u.a. auch die Packzone, den Windfang und den Pfandraum.

Die genaue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zulässig, da in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt ist. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

Die Festsetzung der vergrößerten Verkaufsfläche ist vor dem Hintergrund der in Kapitel 5 dargelegten Zielsetzungen des Vorhabenträgers und der allenfalls geringfügigen Auswirkungen auf den sonstigen Einzelhandel in Oppau und Edigheim städtebaulich vertretbar.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der vorliegenden Gebäudeplanung in der Breite des vorhandenen Gebäudes nach Westen bis zur Grundstücksgrenze verlängert. Das erforderliche Grenzanbaurecht liegt der Fa. ALDI vor.

Weiterhin erfolgt eine geringfügige Ausweitung in südlicher Richtung zur Aufnahme des Pfandrücknahmeraumes.

## **6.4 Verkehrsflächen**

Durch die geplante Markterweiterung gehen von den ursprünglich vorgesehenen 141 Stellplätzen 13 verloren. 17 Stellplätze sind allerdings mangels aktuellem Bedarf nicht ausgebaut, so dass künftig zumindest 111 Stellplätze zur Verfügung stehen werden.

Mit den 111 verbleibenden Stellplätzen wird dem notwendigen Stellplatzbedarf gemäß dem maßgebenden Mittelwert der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 24. Juli 2000 auch weiterhin ausreichend Rechnung getragen. Bei 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein

rechnerischer Bedarf von 71 Stellplätzen.

Die Flächen der bestehenden Stellplatzanlage bleibt einschließlich der Fläche für die mögliche Erweiterung am südlichen Rand als Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten festgesetzt. Unverändert bleibt auch die private Verkehrsfläche im Bereich der Anlieferung.

## **6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich gegenüber der bislang zulässigen Versiegelung eine Erhöhung der Versiegelung um ca. 270 m<sup>2</sup>. Betroffen davon sind Ziergrünflächen von geringer landespflegerischer Bedeutung. 70 m<sup>2</sup> der geplanten Gebäudeerweiterung betreffen Flächen, die im heutigen Zustand ohnehin bereits versiegelt sind.

	Bestand		künftiges Baurecht	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudefläche	1.430 m <sup>2</sup>	18 %	1.770 m <sup>2</sup>	22 %
Stellplätze, Zufahrten	3.630 m <sup>2</sup>	46 %	3.560 m <sup>2</sup>	45 %
Unversiegelte Flächen	2.870 m <sup>2</sup>	36 %	2.600 m <sup>2</sup>	33 %
Summe	7.930 m <sup>2</sup>	100 %	7.930 m <sup>2</sup>	100 %

Der entstehende geringfügige Eingriff in Natur und Landschaft kann unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden akzeptiert werden, da mit der Planung eine bereits vorhandene Versiegelung wesentlich besser ausgenutzt wird und gegenüber einer auf einem anderen Grundstück in erheblichem Maße Bodenversiegelungen vermieden werden.

Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen grünordnerische Festsetzungen wurden umgesetzt. Die Festsetzungen werden inhaltlich übernommen und unter Berücksichtigung des realisierten Bestandes redaktionell neu formuliert.

## **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen.

## **6.7 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

## **6.8 Hinweise**

Die Hinweise werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

# **7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

## **7.1 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Industrie- und Handelskammer geäußert, dass Probleme hinsichtlich des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes gesehen werden. In Hinblick auf die Neufestsetzung der Verkaufsflächengrößen durch das Landesentwicklungsprogramm IV wird der geplanten Erweiterung seitens der IHK trotz Bedenken zugestimmt.

Von den sonstigen beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde entweder keine Stellungnahme abgegeben oder keine Bedenken geäußert.

## **7.2 Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

## **7.3 Zusammenfassende Abwägung der Belange**

A) Belange die gegen die Planung sprechen:

- Die Erweiterung wirkt mittelbar auch kaufkraftbindend. Geringfügige Auswirkungen auf den sonstigen Einzelhandel in Oppau und Edigheim sind möglich.
- Entlang der Edigheimer Straße entsteht durch die Verbindung des ALDI-Markts mit dem BSC-Vereinsheim ein sehr langer Baukörper
- Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 270 m<sup>2</sup>.

B) Belange die für die Planung sprechen:

- Durch die Markterweiterung werden die wirtschaftlichen Grundlagen für einen für die Nahversorgung von Oppau und Edigheim bedeutsamen Einzelhan-

delsbetrieb mit guter Fuß- und Radanbindung gestärkt.

### C) Abwägung der Belange

Der bestehende Markt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort, der für weite Kreise der Bevölkerung von Oppau und Edigheim fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar ist. Mit der geplanten Markterweiterung können die wirtschaftlichen Grundlagen für diesen für die Nahversorgung von Oppau und Edigheim bedeutsamen Einzelhandelsbetrieb gestärkt werden. Damit wird eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund einer weiterhin zunehmenden räumlichen Konzentration im Einzelhandel gesichert.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in Oppau und Edigheim sind nicht zu befürchten. Mittelbar führt die Optimierung der Betriebsabläufe zwar auch zu einer besseren Kaufkraftbindung. Nennenswerte Umsatzveränderungen im Stadtteil ergeben sich daraus allerdings nicht.

Der bestehende Markt ist mit seinen umgebenden Nutzungen in Hinblick auf den Immissionsschutz verträglich. Durch die Erweiterung und Verbindung des Lebensmittelmarktes mit dem Vereinsgebäude des BSC ändert sich daran nichts. Auch städtebaulich stellt der längere Gesamtkomplex aufgrund der sehr stark gewerblichen Prägung des angrenzenden Umfeldes kein Problem dar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt betrifft nur eine Fläche von 270 m<sup>2</sup> und ist somit vergleichsweise gering. Wertvoller Baumbestand ist nicht betroffen. Dem Verlust an Vegetationsbeständen steht die Bodensanierung gegenüber. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher hingenommen werden.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente überwiegen die positiven Belange der Planung.

## **8. Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach BauGB erforderlich.

### **8.2 Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Als wesentlichen Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens anzusprechen. Er wird spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einreichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der

Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertig stellen und in Betrieb nehmen.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 24.02.2003 bleiben unverändert. Somit gilt insbesondere die Bestimmung, wonach der Vorhabenträger sich verpflichtet, auf den Stellplatzflächen keine andere Nutzung als ein Abstellen von Pkw für Kunden sowie für Besucher der Anlagen der BSC Oppau zuzulassen, unverändert fort. Weiterhin ist der Vorhabenträger unverändert verpflichtet, die Auflagen der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, hinsichtlich der Bodenverunreinigungen zu beachten bzw. umzusetzen.

### **8.3 Kosten**

Die anfallenden Kosten werden im städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan komplett dem Vorhabenträger zugeordnet. Auf die Stadt Ludwigshafen kommen somit keine Kosten zu.

Ludwigshafen,  
den .....

.....  
Leiter des Bereichs Stadtplanung