
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 622 " Lebensmittelmarkt Weinbietstraße" -
Einleitungsbeschluss

KSD 20090026/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung sichert die Durchführung des Vorhabens in einem befristeten Zeitraum durch einen Durchführungsvertrag.

1. Verfahren

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB. Da auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, sind die Planverfahren im Parallelverfahren durchzuführen. Bislang wurden im Bebauungsplanverfahren noch keine formellen Verfahrensschritte durchgeführt. Im Vorfeld wurde der Ortsbeirat in nicht öffentlicher Sitzung über das geplante Vorhaben informiert. Er steht der Planung positiv gegenüber. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planentwurfes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Verfahrensschritte	Datum
Antrag auf Aufstellung eines VEP	
Empfehlung für Einleitungsbeschluss – BGA-Sitzung	
Einleitungsbeschluss – Stadtratssitzung	
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. §3, Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. §4, Abs. 1 BauGB)	
Information des Ortsbeirats vor Offenlage	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4 BauGB)	
Offenlagebeschluss in der BGA-Sitzung am	
Offenlage	
Information des Ortsbeirats vor Satzungsbeschluss	
Empfehlung zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – BGA – Sitzung am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) – Stadtratssitzung am	

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom
22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom
09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur
Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-
Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom
23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008
(BGBl. I S. 686)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom
21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I S. 2470)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl.
S. 387)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom
28.05.2008 (GVBl. S. 79)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007
(GVBl. S. 297)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl.
S. 105)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl.
S. 191)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

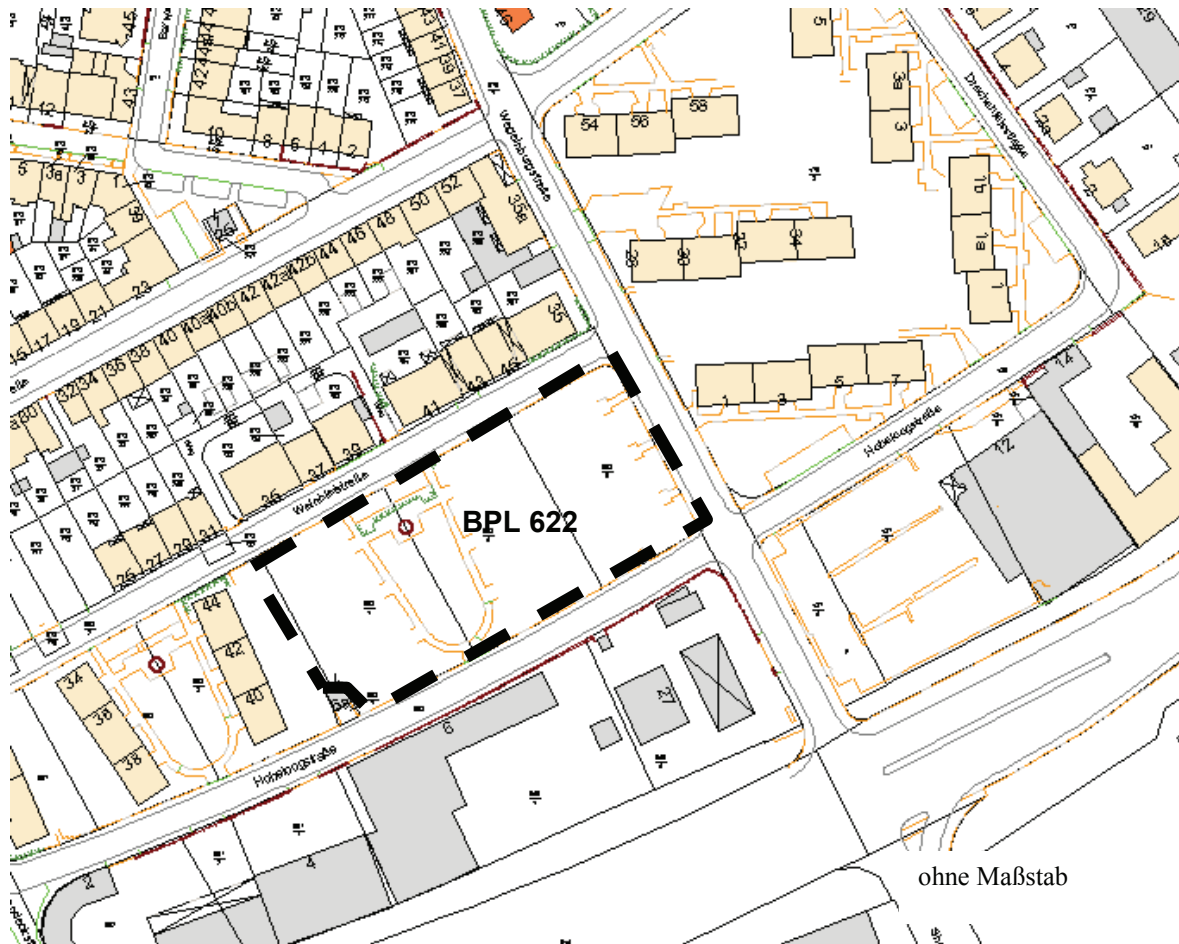
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen im Stadtteil Mundenheim und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Es handelt sich um eine ehemals mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaute Fläche, die derzeit brach liegt.



Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücknummern: 668/4, 668/5 und 668/6.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Im Westen:	durch die Flurstücke Nr. 668/3 und 668/7
Im Süden:	durch die Hohenloogstraße, Flst.-Nr.: 663/0
Im Osten:	durch die Wegelnburgstraße, FlStNr.: 670/7
Im Norden:	durch die Weinbietstraße, FlStNr.: 668/2

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.413 m².

3. Vorhabenträger

Das Vorhaben auf dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger, die Firma Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, durchgeführt. Die Vorhabenträgerin erwirbt die Grundstücke im Geltungsbereich von der GAG Ludwigshafen. Sie hat am 16. Dezember 2008 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

4. Planungsanlass, Ziele und Grundsätze

Das Plangebiet liegt in guter fußläufig erreichbarer Lage am Rande von Wohngebieten im Süden Mundenheims. Aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung haben diese überdurchschnittliche Wohndichten, was den Standort für Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht.

Der Vorhabenträger hat die Absicht, einen Vollsortimentmarkt mit bis zu 16.000 Artikeln und separatem Backshop auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche sowie etwa 90 Stellplätze herzustellen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll über die Wegelnburgstraße und die Hoheloogstraße erfolgen. Die Anlieferung ist über die Hoheloogstraße geplant. (Anlage 1). Betreiber des Marktes wird die Firma Tengemann sein, die die Flächen vom Vorhabenträger anmieten wird.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich seit mehreren Jahren ein Lidl-Discountmarkt. Zusammen mit diesem Markt könnte ein stadtteilbezogener Nahversorgungsschwerpunkt im Süden Mundenheims entstehen. Dieser weist bisher, trotz insgesamt guter Versorgungslage des Gesamtstadtteils durch Märkte im Westen (EDEKA-Vollsortimentmarkt und ALDI) und Norden (EDEKA-Markt in der Saarlandstraße), durchaus eine „Lücke“ im Hinblick auf das Angebot von Frischwaren und breitem Vollsortiment auf.

Positive Folge hiervon könnte sein, dass Kunden aus dem Süden Mundenheims, die bisher aus Mangel an Alternativen z.B. im Gewerbegebiet Mörschgewanne eingekauft haben, zukünftig die Möglichkeit hätten stadtteilbezogen einzukaufen. Dies kann als Bindung der stadtteilbezogenen Kaufkraft gewertet werden und ist im Sinne der Ziele einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.100 m² ist der geplante Markt großflächig und somit nicht nach §34 BauGB genehmigungsfähig. Es ist daher erforderlich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist nachzuweisen,

- dass der Markt der wohnungsnahen Grundversorgung dient,
- dass der Markt mit der im Westen und Norden angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist („Lärmgutachten“) und
- welche Verkehre von dem neuen Markt erzeugt werden bzw. welche Verkehrsverteilungen zu erwarten sind („Verkehrsuntersuchung“).

Darüber hinaus wird durch die in das Planverfahren integrierten Öffentlichkeitsbeteiligungen auch den Anwohnern der benachbarten Straßen, welche z.B. durch eine Verkehrszunahme betroffen wären, die Möglichkeit gegeben, ihre Anliegen in die Abwägung einzubringen. Weiterhin kann gerade durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag sichergestellt werden, dass auch auf längere Sicht lediglich eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung an diesem Standort zulässig ist und die Einhaltung bzw. Umsetzung der Planung auch durch Vertragsstrafen sanktioniert ist.

4.1 UVP/Umweltprüfung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche. Die geplante Bruttogeschossfläche beläuft sich auf etwa 1.600 m². Dadurch wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG erforderlich. Diese entfällt jedoch gem. §17, Abs. 1, Satz 2 UVPG, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt wird.

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan´99 der Stadt Ludwigshafen stellt die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Fläche als Wohnbaufläche dar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dargestellt werden muß eine Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordungsplanes Rheinpfalz weder als Bestands- noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Daher ist vom Vorhabenträger gegenüber der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd der Nachweis zu führen, dass der geplante Markt der Nahversorgung dient. Gelingt dieser Nachweis so sind weitere raumordnerische Prüfungen nach Auskunft der SGD voraussichtlich nicht erforderlich, da Märkte, die in erster Linie der Nahversorgung dienen auch außerhalb der ausgewiesenen Bestands- bzw. Ergänzungsstandorte zulässig sind.

Anlage 1 – Lageplan

