

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 627 "LIDL-Markt Oppau, Erweiterung der Verkaufsfläche" - Satzungsbeschluss

KSD 20113234

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 23.01.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben, zurückgewiesen.

Aufgrund der BauGB-Novelle vom 22.07.11, Inkrafttreten am 30.07.11 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden), wurde Kapitel 6 der Begründung entsprechend ergänzt. (Stand Dezember 2011)

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.627 „LIDL-Markt Oppau, Erweiterung der Verkaufsfläche“ wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften.

# **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2	Geltungsbereich .....	7
2.3	Quellenverzeichnis .....	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	9
3.2.1	Städtebauliche Konzeption .....	9
3.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	12
3.2.3	Ver-/ Entsorgung.....	12
3.2.4	Immissionsschutz .....	12
3.2.5	Umweltverträglichkeit.....	12
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONST. PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	12
4.2	Flächennutzungsplanung .....	13
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	13
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>13</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.1.3	Baugrenzen .....	14
5.1.4	Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten.....	14
5.1.5	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	14
5.2.1	Dachform und –gestaltung.....	14
5.2.2	Werbeanlagen .....	15
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>15</b>
6.1	Einzelhandel.....	15
6.2	Umwelt, Natur und Landschaft .....	- 14 -
6.3	Klimaschutz .....	- 15 -
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>16</b>
8.1	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	- 15 -

8.2	Öffentliche Auslegung .....	- 18 -
8.3	Zusammenfassung der Abwägung .....	- 18 -
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>20</b>
9.1	Bodenordnung.....	20
9.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	20
9.3	Kosten.....	20
9.4	Quantitative Analyse des Bebauungsplanes.....	20

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Sitzung des Ortsbeirates am	12.01.2009
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) i.V.m. §§ 12 + 13 BauGB) am	09.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 12/2009 am	18.02.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 27.04.2011	28.04.11- 30.05.11
Sitzung des Ortsbeirates am	08.08.2011
Offenlagebeschluss am	22.08.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 62/2011 am	31.08.2011
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	07.09.2011 bis 07.10.2011
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 627 „LIDL-Markt Oppau - Erweiterung der Verkaufsfläche“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das Bauleitplanverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 12 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 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.16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),  
zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**  
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- **Gemeindeordnung (GemO)**  
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**  
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)
- **Landesbauordnung (LBauO)**  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. S. 358).
- **Landeswassergesetz (LWG)**  
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**  
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)



## 2.3 Quellenverzeichnis

- Fachbeitrag zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen der „Erweiterung eines LIDL- Marktes in der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtteil Oppau“, büro planmässig, Dipl. Geogr. Ulrike Oldenhage, Sept. 2009
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2 Planungsgemeinschaft Rheinpfalz – Körperschaft des öffentlichen Rechts, Koblenz Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2006
- Flächennutzungsplan '99, Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 2000
- Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2003
- Raumordnerischer Entscheid gem. § 16 ROG i.V.m. § 18 LplG Rheinland-Pfalz, März 2011

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der bestehende Discount – Markt an der Edigheimer Straße in Oppau wurde seinerzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> und damit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit genehmigt.

Zur Verbesserung der Anforderungen an eine zeit- und wettbewerbsgemäße Warenpräsentation und zur Optimierung der logistischen Abläufe des Marktes soll durch das Versetzen gebäudeinterner, bestehender Trennwände die Verkaufsfläche von aktuell ca. 795 m<sup>2</sup> auf 933 m<sup>2</sup> (um ca. 138 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Ein Teil der heutigen Lagerfläche soll künftig für Verkaufszwecke genutzt werden. Es verbleibt eine Lagerfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus soll ein Anbau für eine TK Zelle, einen Raum zur Backvorbereitung (für Selbstbackautomaten) sowie ein Pfandraum (insges. ca. 17,5 m<sup>2</sup>) entstehen.

Die Gebäudeumrisse bleiben grossteils erhalten; lediglich Überdachungen werden umbaut und integriert; es findet keine zusätzliche Neuversiegelung statt.

Mit der angestrebten Maßnahme wird vor allem folgenden Aspekten Rechnung getragen:

- Ausweitung der Warenpräsentation nach modernen, betriebs-wirtschaftlichen Konzepten (ohne gleichzeitige Erhöhung der Artikelanzahl - u.a. aber Zunahme an Kühltruhen),
- bequemer Einkauf, da die Warenerreichbarkeit und -präsentation (Reduktion der Regalhöhen) eine bessere Orientierung ermöglicht,
- Reduzierung der Arbeitsbelastung, durch die mit der veränderten Warenpräsentation einhergehender Reduzierung der Nachladungen
- Reduzierung (kostenintensiver) Lagerhaltung, durch optimierte Anlieferung direkt in den Verkaufsraum (sofortige Verteilung)

Diese auch in anderen Filialen bereits umgesetzte „logistische“ Aufwertung, durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche, dient also nicht der Vermehrung des angebotenen

Sortiments, sodass auch keine nennenswerte Erhöhung der Verkaufsproduktivität stattfindet.

Da mit dem Vorhaben die Regelvermutungsgrenze nach § 11 (3) BauNVO überschritten wird, ist der erweiterte Lebensmittelmarkt als großflächig einzustufen. Somit ergibt sich ein städtebauliches Steuerungs- und Planungsbedürfnis und die Notwendigkeit eines bauleitplanerischen Verfahrens.

Vom Vorhabenträger, der LIDL-Vertriebs-GmbH & Co. KG wurde daher die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, woraufhin der Stadtrat am 09.02.2009 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Da die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten ist, wurde zugleich eine vereinfachte raumordnerische Prüfung bei der Raumordnungsbehörde - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - eingeleitet. Die vereinfachte raumordnerische Prüfung wurde mit dem raumordnerischen Entscheid am 30.03.11 abgeschlossen. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Markts auf 933 qm ist mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar unter der Maßgabe, dass der Standort bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen als zentraler Versorgungsbereich in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen ist.

## 3.2 Planungsziele und -grundsätze

### 3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an dem bestehenden Lebensmittelmarkt Lidl. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt ca. 795 m<sup>2</sup>.

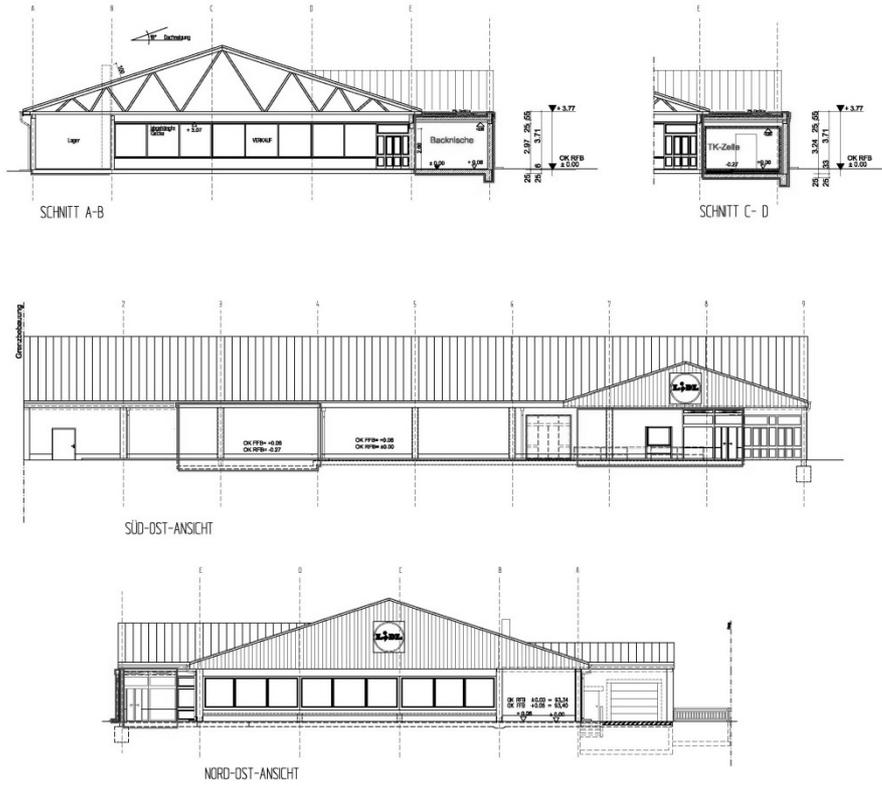
Durch die Herausnahme einer Lagertrennwand innerhalb des bestehenden Gebäudes und einer baulichen Erweiterung (Umbau der bisher überdachten Fläche für Pfandcontainer, Fahrradabstellplätze und Abstellfläche für Einkaufswagen in einen Bereich für TK Zelle, Selbstbackautomaten sowie Pfandraum) soll die Verkaufsfläche nun auf gerundet ca. 933 m<sup>2</sup> (inkl. Pfandraum) erweitert werden.

	Bestand	Planung	Veränderung
Netto-Verkaufsfläche	793,64 m <sup>2</sup>	931,40 m <sup>2</sup>	+137,76 m <sup>2</sup>
Eingang	6,58 m <sup>2</sup>	6,58 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Ausgang	6,60 m <sup>2</sup>	6,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Vorraum Pfandraum	13,05 m <sup>2</sup>	17,50 m <sup>2</sup>	+4,45 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>819,87 m<sup>2</sup></b>	<b>962,08 m<sup>2</sup></b>	<b>+142,21 m<sup>2</sup></b>
Abzgl. 3% Putz	24,60 m <sup>2</sup>	28,86 m <sup>2</sup>	+4,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Verkaufsfläche</b>	<b>795,27 m<sup>2</sup></b>	<b>933,22 m<sup>2</sup></b>	<b>+137,95 m<sup>2</sup></b>

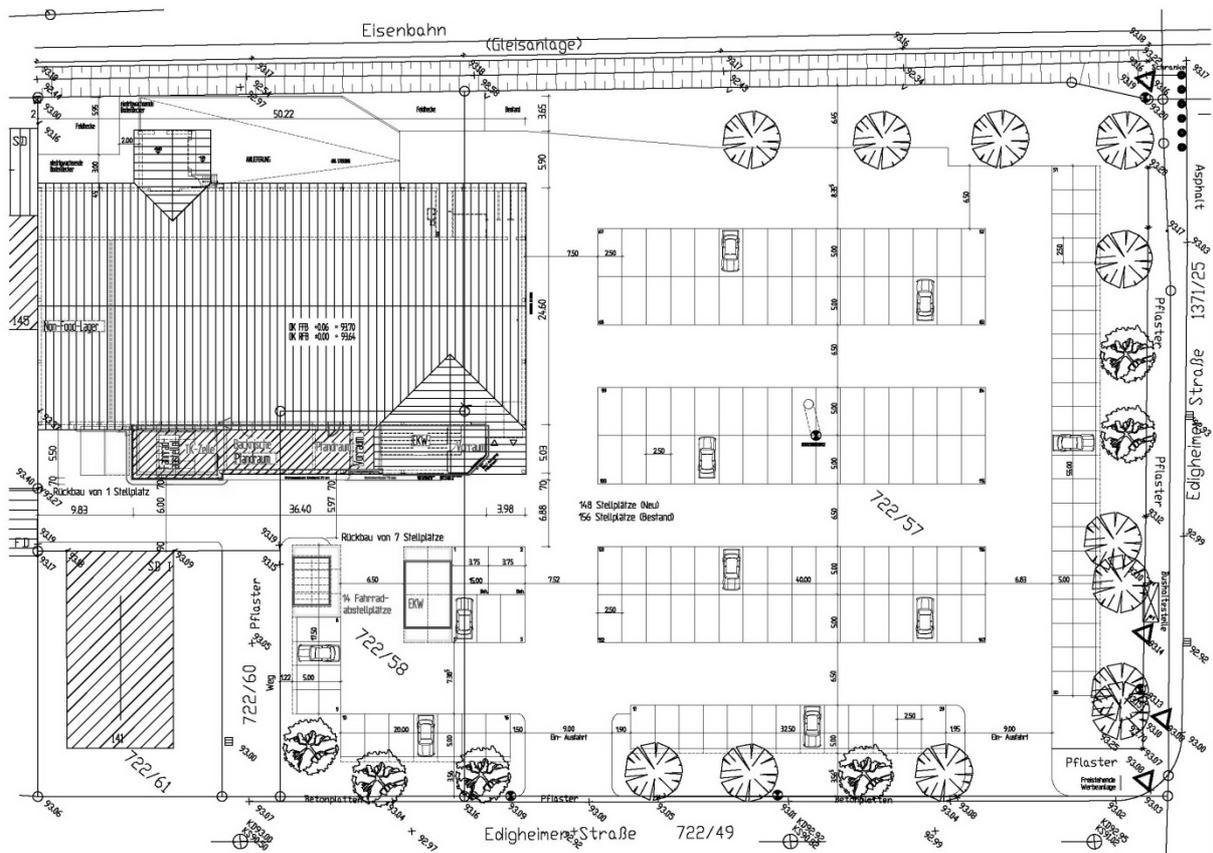
Die Abstellfläche für Fahrräder und Einkaufswagen wird auf den Parkplatz verlagert; die Funktion des Lidl-Parkplatzes als Oppauer Kerwe-Platz bleibt davon unberührt.

Da mit der Bauleitplanung lediglich gebäudeinterne Umbauten sowie geringfügige Anbauten vorbereitet werden sollen, wird die grundsätzliche bauliche Konzeption für das Plangebiet nicht verändert. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit





Erweiterungsplan des Vorhabentragers, Ansichten



Erweiterungsplan des Vorhabentragers, Lageplan

### 3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Der Standort des bestehenden Discountmarktes liegt an der Edigheimer Straße (K1). In unmittelbarer Nachbarschaft zum Parkplatz befindet sich hier eine Bushaltestelle, welche beispielsweise von den Linien 86, 87 und 97 des RNV jeweils ca. im 20-Minutentakt bedient wird. Auf diesem Weg ist der Einzelhandelsbetrieb auch für Haushalte ohne eigenes Automobil erreichbar. Auch mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß ist der Standort sehr gut zu erreichen.

Die Erschließung ist bereits komplett hergestellt (Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze in Betonverbundpflaster) und soll im Zuge der gebäudeinternen Umbauten nicht verändert werden. Auf dem Gelände sind dann 148 Stellplätze angeordnet.

### 3.2.3 Ver-/ Entsorgung

Die Wasserversorgung der Parzellen ist durch den bereits vorhandenen Anschluss an das Versorgungsnetz sichergestellt.

Der Anschluss des Baugrundstückes an das vorhandene Kanalnetz ist hergestellt.

Die Stromversorgung, sowie die telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Die Abfallentsorgungsvorgänge (u. a. Fahrzeughaltungen) sind an die bereits vorhandene Logistik des Betriebes angepasst.

### 3.2.4 Immissionsschutz

Durch die interne Erweiterung, der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung, ist keine zusätzliche Geräusentwicklung zu erwarten.

Es ist nicht absehbar, dass durch die häufigere Anlieferung in den Verkaufsraum eine unerwartete Zunahme an Immissionen, v. a. durch Fahrzeuglärm, Abgase und z. T. auch Stäube, für die bestehende Nachbarschaft entsteht und das übliche Maß überschreitet. Um weiterhin Nachtanlieferungen auszuschließen, wird ein Nachtanlieferungsverbot für den Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Gesundheitsschädigende Folgen durch die gebäudeinternen Veränderungen sind auszuschließen.

### 3.2.5 Umweltverträglichkeit

Die mit der Änderung verbundene Maßnahme befindet sich lediglich im Gebäudeinneren des Marktes. Dadurch entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf die abwägungsrelevanten Faktoren Emissionen, Abfallwirtschaft, Abwasser, Wasserhaushalt, Bodenhaushalt, Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild. Dem Faktor Mensch kommt eine Aufwertung vor allem im Hinblick auf die Verbesserung der Arbeitsabläufe zugute.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONST. PLANUNG**

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

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dargestellt.

Die 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel (2006) des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz (2004) trifft für das Erweiterungsvorhaben bestimmte Festlegungen, die im Rahmen eines vom Büro „planmässig“ erarbeiteten Fachbeitrags (s. beiliegendes Gutachten) geprüft wurden.

Darüber hinaus wurde nach § 18 LPlG eine vereinfachte, raumordnerische Prüfung (mit Entscheid vom 30.03.11) durchgeführt.

#### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (1999) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 627 „LIDL-Markt Oppau; Erweiterung der Verkaufsfläche“ gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen entwickelt; eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellung von Gewerbe- zu Sonderbauflächen ist verzichtbar. Damit wird die Ansiedlung von anderen großflächigen Einzelhandelsnutzungen verhindert und eine Folgeentwicklung Richtung Gewerbe nicht unnötig erschwert.

#### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Im Planbereich wurde das Baurecht für den bestehenden Lebensmitteldiscounter seinerzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Ein Bebauungsplan besteht für dieses Gebiet bis dato nicht. An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 576 „BSC-Gelände Oppau“ (Lebensmittelmart Aldi) und der Bebauungsplan Nr. 574 „Am Nordring“ (gewerbliche Bauflächen) an.

### **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhandene Lebensmittelmart erfüllt im Ortsteil eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch die interne Flächenumstrukturierung sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten (s. beiliegendes Gutachten, Büro „planmässig“). Auf eine Gebietsausweisung gem. BauNVO wird verzichtet, da im Bebauungsplan eine konkrete Nutzung des Gebietes in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag festgelegt wird. Im konkreten Fall wird die Zulässigkeit im Durchführungsvertrag auf Lebensmittelmärkte beschränkt. Eine mögliche Nachnutzung durch andere Sortimentsanbieter (z. B. Aus dem Textilbereich) ist unzulässig. Im Geltungsbereich ist gem. den Festsetzungen ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 933 m<sup>2</sup> zulässig. Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzungen gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Nicht zu den Verkaufsflächen zählen WC-Anlagen für die Kunden. Zusätzlich sind die der festgeschriebenen Nutzung dienenden baulichen Anlagen wie z.B. Sozialräume, Lager- u. sonstige Betriebsflächen und Stellplatzanlagen zulässig.

Eine Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortiments auf die Nahversorgung wird im Durchführungsvertrag geregelt, um die Nichtbeeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte und ihrer Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind daher ausschließlich Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe zulässig. Für den Lebensmittelmarkt (Discountmarkt) als Nahversorgungseinrichtung sind bis zu 10 % der jeweils errichteten Verkaufsfläche (max. 100 qm) als Randsortimente (z.B. saisonale Angebote, frei verkäufliche Arzneimittel), auch zentrenrelevante Sortimente zulässig.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung eines Vollgeschosses und der max. Trauf- und Firsthöhe. Damit soll eine optische Einbindung des Gebäudes in das Ortsrandgefüge erhalten werden.

#### 5.1.3 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksbereiche bestimmt. Sie orientieren sich am bestehenden Gebäude.

#### 5.1.4 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Die vorhandenen Stellplätze werden mit der zeichnerischen Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ in der Plankarte dargestellt und somit als Bestand festgehalten. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt vorrangig in Richtung der Zufahrten aus der Edigheimer Straße. Insgesamt sind momentan ca. 156 Stellplätze vorhanden. Durch die geplante Markterweiterung und der damit verbundenen Verlagerung der Flächen für Fahrräder und Einkaufswagen auf dem Parkplatzbereich, gehen insges. 8 Stellplätze verloren. Mit den verbleibenden 148 Stellplätzen wird dem aktuellen Stellplatzbedarf jedoch weiterhin Rechnung getragen. Die Festsetzung dient der Dokumentation des Betriebsablaufes und dem Nachweis der notwendigen Stellplatzanzahl.

#### 5.1.5 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Gebietsgrenzen und in den Bereichen, die den Gebietsrand bilden, sollen die bestehenden Bepflanzungen bzw. die bereits angelegten Pflanzflächen langfristig erhalten werden.

### 5.2 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.2.1 Dachform und -gestaltung

Zur ortsgerechten Einbindung der Baulichkeiten in das Umfeld werden die Dachform und -neigung sowie deren Gestaltung verbindlich festgesetzt. Als Dachform sind Pult- und Satteldächer zulässig. Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig; die Dachneigung beträgt damit mindestens 15°. Die Dachform und auch Dachneigung entspricht somit der üblichen Gestaltung der LIDL-Märkte.

Zur Abmilderung der Eingriffen in Naturhaushalt und Umwelt sind Dachbegrünungen und technische Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energieformen auf Dachflächen (Solar- und Photovoltaikanlagen) ausdrücklich zulässig.

### 5.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als Werbepylonen und Fahnenmasten bis zu einer baulichen Höhe von max. 10,0 m und nur innerhalb einer festgesetzten Fläche zulässig. Leuchtschilder oder -werbungen bzw. Werbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen werden somit auf eine dem Werbezweck dienende, unaufdringliche Gestaltung optisch, inhaltlich und funktionell reglementiert und somit auf Größe und Höhe begrenzt.

## 6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Einzelhandel

Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtteils Oppau deckt sich mit den Zielsetzungen des Einzelhandels-konzeptes der Stadt Ludwigshafen am Rhein (2003), das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt „Kerweplatz Oppau“ mit drei Discountern hinweist, welcher die Zentren zu einer Achse entlang der Hauptstraßen (Oppauer- bzw. Edigheimer Straße) verbinden sollen.

Die jetzt geplante Erweiterung dient der Sicherung des bestehenden Betriebs vor dem Hintergrund der Änderungen im Lebensmitteleinzelhandel sowie des veränderten Kundenverhaltens. Durch die Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Oppau und Edigheim sowie in den sonstigen benachbarten Stadtteilen zu erwarten. Darüber hinaus sind die wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Oppau gesichert.

### 6.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist bereits zum größten Teil versiegelt und durch das bestehende Gebäude geprägt. Da die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten auch nach § 34 BauGB zulässig sind, begründet der Bebauungsplan in diesem Fall nicht erstmalig die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Lebensmittelmarkt fügt sich mit seiner Konzeption in das Ortsbild ein; Auswirkungen auf des Orts- und Landschaftsbild sind daher unerheblich.

### 6.3 Klimaschutz

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist fast vollständig versiegelt; der Parkplatz ist mit einem gepflanzten Grünstreifen eingegrünt. Da die Umbaumaßnahmen lediglich im Gebäudeinneren des Marktes stattfinden, sind keine klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Festsetzung bestimmter Dachformen und -neigungen sind Dachbegrünungen und technische Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energieformen auf Dachflächen (Solar- und Photovoltaikanlagen) ausdrücklich zulässig und werden somit den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels gerecht.

## **7 HINWEISE**

### **Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei Baumaßnahmen die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

### **Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geographischen Lage eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Es wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadenersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

## **8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 12 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB wird daher verzichtet.

### **8.1 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 27.04.11 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Frist lief bis 30.05.11.

- *TWL AG vom 17.05.11*

Hinsichtlich Begrüßungsmaßnahmen und Erstellen von Werbeanlagen im Bereich der Versorgungsleitungen wird auf die einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Da es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde handelt, ist ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- *Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 25.05.11*

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, deren Lage aus den der Stellungnahme beigefügten Lageplänen zu entnehmen sind. Diese Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu sichern.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich werden, hat sich der Bauherr mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Die Stellungnahme mit beigefügtem Lageplan wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – vom 20.05.11*

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird angemerkt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche zur Erhöhung des Anliefer- und Kundenverkehrs führen kann. Daraus resultierende Konflikte können daher mit einem Nachtanlieferungsverbot für den Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr im Bebauungsplan festgeschrieben und behoben werden.

Aufgrund von Beschwerden wurden Orientierungsmessungen durchgeführt und daraufhin die Nachtanlieferung eingestellt. Eine verbindliche Festlegung erfolgte aber bisher nicht.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient eher einer „logistischen“ Aufwertung (u.a. Verbesserung einer zeit- und wettbewerbsgemäßen Warenpräsentation, Optimierung der logistischen Abläufe des Marktes) als einer Vermehrung des angebotenen Sortiments. Eine Erhöhung des Anliefer- und Kundenverkehrs und damit eine unerwartete Zunahme an Immissionen, v. a. durch Fahrzeuglärm, Abgase und z. T. auch Stäube, für die bestehende Nachbarschaft wird daher nicht erwartet. Um weiterhin Nachtanlieferungen auszuschließen, wird ein Nachtanlieferungsverbot für den Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Festsetzung einer Ordnungsmaßnahme im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht möglich.

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Obere Landesplanungsbehörde - vom 04.05.11*

Es wird auf die bereits erfolgte raumordnerische Prüfung mit dem Ergebnis hingewiesen, dass die geplante Erweiterung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, sofern der Planstandort bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen als zentraler Versorgungsbereich in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet wird. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept liegt noch nicht vor. Es wird allerdings in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Vereinbarkeit des Standortes mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes von 2003 hingewiesen. Aus landesplanerischer Sicht wird davon ausgegangen, dass die Begründung eines zentralen Versorgungsbereiches für den Standort des Vorhabens in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einfließt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellung von Gewerbe- zu Sonderbauflächen sei verzichtbar.

Die geplante Markterweiterung um 139 qm Verkaufsfläche wirkt sich nicht wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Allerdings sollte dann die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannte zulässige Verkaufsfläche von 1000 qm an die im raumordnerischen Entscheid geprüfte und befürwortete Größenordnung angepasst werden.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Der Planstandort ist bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen am Rhein als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden. Diese Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist bereits vom Ortsbeirat Oppau am 18.08.10 befürwortet worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen entwickelt. Auf eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellung von Gewerbe- zu Sonderbauflächen wird verzichtet, um eine Ansiedlung von anderen großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu verhindern und eine Folgeentwicklung Richtung Gewerbe nicht unnötig zu erschweren.

Die im Bebauungsplanentwurf (unter Pkt. I., 1.4 der textlichen Festsetzungen) festgesetzte Verkaufsfläche wird der im raumordnerischen Entscheid geprüften und befürworteten Verkaufsfläche von max. 933 qm angepasst.

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - vom 12.05.11*

Die Regionalstelle weist darauf hin, dass Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verdachtsflächen für das Plangebiet der SGD Süd mitzuteilen sind. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis) für das Gebiet ist der SGD Süd darzulegen. Weiterhin wird auf die Lage in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung hingewiesen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Das Grundstück des Bebauungsplanverfahrens ist bereits vollständig bebaut bzw. die Außenanlagen angelegt. Eine entsprechende Entwässerung des Grundstücks ist vorhanden. Der oben genannte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Weitere Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.

Ein entsprechender Hinweis zum Hochwasserschutz wird in die Begründung übernommen.

## **8.2 Öffentliche Auslegung**

Die Offenlage wurde vom 07.09. bis 07.10.2011 durchgeführt. Während der Offenlage gingen keine abwägungsrelevanten Anregungen ein.

## **8.3 Zusammenfassung der Abwägung**

- Belange, die für die Planung sprechen

Der vorhandene Lebensmittelmarkt erfüllt im Ortsteil eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Zur Verbesserung der Anforderungen an eine zeit- und wettbewerbsgemäße Warenpräsentation und zur Optimierung der logistischen Abläufe des Marktes (z.B. Verbesserung der Warenerreichbarkeit, Reduzierung der Arbeitsbelastung, Reduzierung kostenintensiver Lagerhaltung etc.) soll durch das Versetzen gebäudeinterner, bestehender Trennwände die Verkaufsfläche von ca. 795 qm auf 933 qm erweitert und ein Teil der Lagerflächen als Verkaufsflächen genutzt werden. Trotz der Einstufung zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO, weist diese Erweiterungsfläche nicht die gleiche Flächenproduktivität wie im Falle einer Neuansiedlung auf. Diese Art der Attraktivitätssteigerung wird heute seitens der Kunden erwartet und trägt somit zur Sicherung und Stabilisierung der Nahversorgung in Oppau bei.

- **Belange, die gegen die Planung sprechen**

Da im Bebauungsplan eine konkrete Nutzung des Gebietes nur in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag auf Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe zulässig ist, wird auf eine Gebietsausweisung gem. BauNVO verzichtet und somit eine mögliche Nachnutzung durch andere Sortimentsanbieter (z.B. aus dem Textilbereich) unzulässig. Die Findung von Nachfolgenutzungen bzw. Alternativnutzungen im Falle einer Betriebsaufgabe ist daher stärker eingeschränkt.

Darüber hinaus wird durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Agglomeration der drei Discounter Aldi, Lidl, Penny außerhalb des Zentrums Oppaus bzw. des Ortskerns in seiner Attraktivität gestärkt.

- **Abwägung**

Eine Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortiments auf die Nahversorgung, d.h. ausschließlich Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, werden in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag geregelt, um die Nichtbeeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte und ihrer Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtteils Oppau befindet sich im Nahversorgungsschwerpunkt „Kerweplatz Oppau“ mit den drei Discountern Lidl, Aldi und Penny (s. Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2003), die als systemgleiche Anbieter schon länger eine umsatzstarke Konstellation bilden.

Des Weiteren ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen am Rhein das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden und erfüllt somit die im LEP IV wie auch im ROP Rheinpfalz 2004 geforderte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen –zentraler Versorgungsbereich – .

Die Erweiterung und zeitgemäße Dimensionierung der Betriebsgröße und -einrichtung des Lebensmittelmarktes wird dazu beitragen, diesen Nahversorgungsstandort zusätzlich zu stabilisieren und die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu sichern. Darüber hinaus können die vorhandenen Kaufkraftabflüsse zukünftig noch stärker am Ort gebunden werden.

Negative Auswirkungen (wie z.B. Kaufkraftumverteilung zwischen den Betrieben am Standort, Umsatzumverteilung zu Lasten von außerörtlichen Einzelhandelsbetrieben, Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen anderer Gemeinden) können durch die Veränderungen des bestehenden Lebensmittelmarktes in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgeschlossen werden (s. Fachbeitrag zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen der „Erweiterung eines LIDL-Marktes in der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtteil Oppau“, büro planmässig, Sept. 2009; raumordnerischer Entscheid, März 2011).

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen und diese wie mit Datum/Stand vom Oktober 2011 vorgesehen, weitergeführt und als Satzung beschlossen wird.

## 9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur eigentumsrechtlichen Verwirklichung sind daher keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

### 9.2 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein und dem Vorhabenträger LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG geschlossen. Als wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen anzusprechen.

### 9.3 Kosten

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

### 9.4 Quantitative Analyse des Bebauungsplanes

Bezeichnung	Flächengröße		
Fläche für „Einzelhandelsgeschäfte“	ca.	6.659	m <sup>2</sup>
davon: <i>Baufenster „Einzelhandelsgeschäft“</i>	ca.	1.508	m <sup>2</sup>
<i>Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten</i>	ca.	5.151	m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	986	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>7.645</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Ludwigshafen, den

---

Joachim Magin  
Bereich Stadtplanung

