
Bebauungsplan Nr. 625 "Nahversorgung Melm": Offenlagebeschluss

KSD 20124510

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes realisieren zu können und damit die Nahversorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten Melm, Notwende und Weidenschlag zu verbessern.

Der Vorhabenträger möchte den Markt 2013 eröffnen, was einen Baubeginn im Frühjahr 2013 voraussetzt. Der Offenlagebeschluss soll jetzt gefasst werden, um die sitzungsfreien Zeiten für das weitere Verfahren nutzen zu können und das Ziel einer Markteröffnung 2013 zu erreichen. Die Offenlage wird stattfinden, wenn alle benötigten Unterlagen vollständig vorliegen. Der Ortsbeirat Oggersheim wird in seiner nächsten Sitzung am 6. Dezember über den Planungsstand und die Offenlage informiert werden.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

Vorentwurf, 05.11.2012

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	4
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	4
2	<u>ALLGEMEINES</u>	5
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	5
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	6
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u>	6
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u>	7
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	7
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u>	7
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	8
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	8
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	8
4.3	<u>Informelle Planungen</u>	8
4.4	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u>	9
5	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	9
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	9
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	12
5.3	<u>Einfriedungen</u>	12
5.4	<u>Kennzeichnungen</u>	12
5.5	<u>Hinweise</u>	12
6	<u>Umweltbericht</u>	13
6.1	<u>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes</u>	13
6.2	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	13
6.3	<u>Verwendete Verfahren</u>	13
6.4	<u>Monitoring</u>	13
6.5	<u>Zusammenfassung des Umweltberichtes</u>	13
7	<u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	14
7.1	<u>Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr</u>	14
7.2	<u>Fachbeitrag Naturschutz (wenn keine UP erstellt wurde)</u>	14
8	<u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u>	14
8.1	<u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)</u>	14
8.2	<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)</u>	14
8.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u>	14
9	<u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	14
9.1	<u>Bodenordnung</u>	14
9.2	<u>Altlastenbeseitigung</u>	14
9.3	<u>Durchführungsvertrag / Kosten</u>	14
10	<u>ANLAGEN</u>	15
10.1	<u>Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB</u>	15
10.2	<u>Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB</u>	15
10.3	<u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</u>	15
10.4	<u>Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB</u>	15
10.5	<u>Bebauungsplanentwurf</u>	15

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.12.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 89/2011 am	21.12.2011
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	-
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	16.01. bis 27.01.2012
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	26.01.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	11.01.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. ___ am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Für das geplante Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da das Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt und die Fläche dort bislang unbebaut ist, ist ein Vollverfahren erforderlich. Dies umfasst eine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Außerdem wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 3 G 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 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 G 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. 6 G v 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G 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),
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 110 geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 47)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Im Neubaugebiet Melm wohnen zwischenzeitlich mehr als 2500 Einwohner. Zusammen mit den angrenzenden Wohngebieten Notwende und Weidenschlag sind es mehr als 5000 Einwohner. Zusätzliche ca. 2500 Einwohner sind mit Abschluss der Bebauung im Neubaugebiet Melm zu erwarten. Am Ende der Gebietsentwicklung umfasst der Siedlungskörper jenseits der Bahnlinie also ca. 7500 Einwohner.

Das Angebot zur Nahversorgung beschränkt sich demgegenüber auf einen temporären Verkaufskontainer im Neubaugebiet und einige kleine Läden am Weidenschlag. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich im Stadtzentrum von Oggersheim, oder in der Verkehrslage von Friesenheim (Industriestraße). Schon seit langem regen Bürger und Ortspolitik darum eine Verbesserung der Nahversorgungslage in dem Wohnquartier an. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke wird die fehlende Nahversorgung von potentiellen Käufern häufig als ein zentraler Grund für eine Entscheidung gegen die Melm angeführt.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans stünden der Errichtung eines Lebensmittelmarktes nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings gibt es entlang der zentralen Erschließungsachse Albert-Hau Eisen-Ring kaum noch geeignete Grundstücke.

Noch problematischer ist die Ansiedlung im Neubaugebiet aus der Sicht potenzieller Marktbetreiber. Lange scheute man vor der Entwicklung eines Marktes zurück, da man die kritische Größenordnung für den wirtschaftlichen Betrieb eines solchen Lebensmittelmarktes nicht gegeben sah.

Dies hat sich mit der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre gewandelt. Vorausgesetzt wird allerdings, dass ein künftiger Markt verkehrlich an der natürlichen Ausfallstrecke für alle Bewohner des Baugebietes und möglichst an der Schnittstelle zu den alten Baugebieten Weidenschlag und Notwende liegt.

Innerhalb des Baugebietes erfüllt keines der Grundstücke diese Voraussetzung, weshalb der Vorhabenträger nun einen Standort zwischen Rosenwörthstraße und Sudetenstraße, mithin also in der Schnittstelle zwischen Melm und Notwende vorschlägt.

Aus Sicht der Planung könnte dieser Standort trotz seiner Randlage seine Funktion der Nahversorgung erfüllen. Für etliche Wohngebäude wäre er fußläufig erreichbar, darüber hinaus wäre er über die innere Grünachse der Melm auch für den Radverkehr gut angebunden. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Anlieferung, Anfahrt und Betrieb ließen sich in dieser Randlage so organisieren, dass keine wesentlichen Störungen von Wohnbaugrundstücken zu befürchten sind.

Der Vorhabenträger, die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Errichtung eines Netto Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.051 m² zuzüglich eines Backshops mit Café, sowie einer noch nicht näher bezeichneten Ladenfläche bzw. einem Dienstleistungsangebot.

Die Umsetzung der Planung setzt die Schaffung von Baurecht voraus. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 12.12.2011 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Planungsziele und -grundsätze

Gegenwärtig handelt es sich bei der überplanten Fläche um Brachland auf dem Firmengelände der Fa. Willersinn. Durch die ausbleibende Nutzung hat in natürlicher Sukzessionsfolge ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Die Fläche wurde in der Vergangenheit verfüllt, so dass in Teilen Altablagerungen vorhanden sind. In

unmittelbarer Nachbarschaft schließt in nordwestlicher Richtung das Wohngebiet "Notwende", in nordöstlicher Richtung das Wohngebiet "Melm" an. Südlich an das Vorhabengrundstück grenzt das verbleibende Privatgrundstück mit Brachflächen und gewerblicher Nutzung.

Wesentliches Planungsziel ist eine Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Oggersheimer Wohnbauflächen Notwende und Melm nördlich der Bahn.

Weitere Planungsziele sind:

- erücksichtigung des künftigen Straßentrassenverlaufs im Bereich der Sudetenstraße B
- ichere Rad- und Fußverbindung zum angrenzenden Wohngebiet Notwende und zum Neubaugebiet Melm S
- andeingrünung R
- icherstellung der Umweltverträglichkeit S
- ermeidung von Lärmeinwirkungen auf das Wohnumfeld V
- ewältigung der Altablagerungsproblematik B

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 weist im Bereich der betroffenen Fläche eine Siedlungszäsur aus. Der in Aufstellung befindliche, einheitliche Regionalplan für die Region Rhein-Neckar hat die entsprechende Darstellung der Grünstäsur zurückgenommen, so dass das Vorhaben nun außerhalb der Grünstäsur liegt.

Im August 2012 wurde die öffentliche Auslegung des einheitlichen Regionalplanes beendet. Damit ist in Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar und der oberen Landesplanungsbehörde eine ausreichende Grundlage gegeben. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1999 weist die betroffene Fläche als Grünfläche aus. Das Vorhaben widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes beinhaltet als geplante Darstellung "Sonderbaufläche für Nahversorgung".

Informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen wurde vom Stadtrat am 25.06.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gegenstand und Zielsetzung des Konzeptes ist neben dem überörtlich wirksamen Einzelhandel auch der örtlich wirksame Einzelhandel, der die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt und sich damit unmittelbar auf die Lebensqualität in den Stadtteilen auswirkt.

Die Daten des Einzelhandelskonzeptes belegen, dass das Wohngebiet Notwende, Melm, Weidenschlag mit insgesamt ca. 5.200 Einwohnern von keinem Lebensmittelanbieter versorgt wird. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist lediglich ein Bäcker bzw. eine temporäre Backwarenverkaufsstelle vorhanden. Im Kapitel "Entwicklungsmöglichkeiten und Planungsziele" für den Stadtteil Oggersheim wird festgestellt, dass eine "bessere Versorgung der Wohnbevölkerung in der Notwende und der Melm von hoher Dringlichkeit ist".

Ziel für die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich ist daher ein "Quartierszentrum", das einen "ergänzenden Schwerpunkt der Nahversorgung" bildet. Entsprechend ist der Bereich des Bebauungsplanes in der Karte 8 "Zentrenstruktur Ludwigshafen - Zielkarte" mit dem Symbol "Quartierszentrum angestrebt" dargestellt.

Das geplante Sondergebiet "Nahversorgung" des Bebauungsplanes entspricht damit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Allerdings überschneidet sich das Vorhaben mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.125a „Stadtteilverbindung Melm/Oggersheim“. Der betroffene Grundstücksteil entlang der bestehenden Sudetenstraße wird im Bebauungsplan als "private Grünfläche" im Sinne einer "Trassenreserve" für eine spätere Straßenplanung festgesetzt.

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Nahversorgung" (SO)

Zulässig ist die Errichtung

- *eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.100 m²,*
- *eines Backshops mit Cafe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²,*
- *sowie eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebes ("Dienstleister") mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 160 m².*

Begründung:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Notwendigkeit zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung in der Notwende und der Melm. Zur besseren Tragfähigkeit des Konzeptes sind neben dem Lebensmittelmarkt ergänzende Nutzungen in Form eines Backshops mit Cafe sowie einer weiteren Verkaufsstelle bzw. eines Dienstleisters vorgesehen. Nutzungsart und Verkaufsfläche orientieren sich an den Vorgaben zu den "Quartierszentren" aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011. Hier werden Schwellenwerte von "in der Regel mindestens 5 Einzelhandelsbetriebe" und mind. 1.000 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) über der Fertigfußbodenhöhe. Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert. Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m.

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max.0,8.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens. Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 7 m liegt im Rahmen der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung der Notwende. Die nordöstlich anschließende Bebauung der Melm liegt z.T. deutlich höher.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt insgesamt ca. 1.850 m². Bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.026 m² werden ca. 30 % des Baugrundstückes überbaut und ca. 50% für Stellplätze und deren Zufahrten in Anspruch genommen. Ein geringerer Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist angesichts der verfügbaren Grundstücksfläche nicht möglich. Aufgrund der Anrechnungspflicht von Stellplätzen und deren Zufahrten ist die Festsetzung einer (Gesamt-) Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge beträgt max. 60 m. Die überbaubare Fläche wird durch zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze definiert.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze ist so gewählt, dass zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche ein großzügiger Stellplatz- und Eingangsbereich verbleibt und zur "freien Landschaft" ein Randstreifen zur Eingrünung sichergestellt werden kann. Die in der Baunutzungsverordnung unter § 22 Abs. 2 genannte Gebäudelänge für "Einzelhäuser in der offenen Bauweise" wird überschritten. Daher wird die "abweichende Bauweise" mit einer Gebäudelänge von max. 60 m und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Flächen für Stellplätze

Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind zeichnerisch festgesetzt. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu gestalten. Stellplätze und deren Zufahrten sind in den mit Pflanzbindung belegten Flächen unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigen die Zufahrtsbereiche und die Anbindung eines Fußweges und sind auf die Gesamtkonzeption abgestimmt. In der Stellplatzabgrenzung sind Parkplätze für Behinderte, "Mutter-Kind-Parkplätze" und Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich berücksichtigt. Insgesamt sind 70 PKW-Stellplätze möglich. Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche berücksichtigen die Einmündung Albert-Haueisen-Ring und sind mit entsprechendem Abstand angeordnet. Aufgrund der Bodenverunreinigungen

soll eine Versickerung von Niederschlagswasser vermieden werden. Daher werden die Stellplätze und ihre Zufahrten nicht mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt.

Verkehrsflächen

Durch zeichnerische Festsetzung wird die Zufahrt zur derzeitigen Sudetenstraße als "private Verkehrsfläche" festgesetzt. Der Anschluss an das Fußwegenetz Melm / Notwende wird ebenfalls durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für Fußgänger festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ist erforderlich um den Anschluss an das öffentliche Straßen-und Wegenetz zu sichern. Die Festsetzung dient der Überbrückung bis ein späterer Straßenausbau eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Das Verkehrskonzept sieht zwei Zufahrten vor: die nördliche Zufahrt wird vorwiegend von den Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete Notwende und Weidenschlag genutzt werden. Die östliche Zufahrt liegt an der natürlichen Ausfallstrecke für die Bewohner des Baugebietes Melm, dient aber vor allem dem Lieferverkehr.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück oder in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen ist aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht möglich. Derzeit wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Private Grünflächen

Entlang der Sudetenstraße und gegenüber der Einmündung Albert-Hauelsen-Ring ist in der Planzeichnung "private Grünfläche" festgesetzt. Diese Fläche wird als "Reservefläche" für einen späteren Ausbau der Sudetenstraße benötigt und steht der geplanten Sondergebietsnutzung nicht zur Verfügung.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei Baumpflanzungen ist der Bodenaushub auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen. Innerhalb der privaten Grünfläche (Trassenreserve Sudetenstraße) sind Bäume und Sträucher so weit wie möglich zu erhalten. Um ausreichende Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit sicherzustellen ist ein Rückschnitt und ggf. die Entfernung von einzelnen Bäumen und Sträuchern notwendig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Aufgrund der Bodenverunreinigungen soll der Niederschlags-und Schadstoffeintrag soweit wie möglich vermeiden werden. Daher bleiben die Anpflanzungen weitgehend auf die Randbereiche begrenzt. Durch die Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen wird sowohl eine Eingrünung des Vorhabens nach "außen" als auch zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erreicht. Aufgrund der Bodenverunreinigungen ist ein Bodenaustausch bei größeren Pflanzgruben für Bäume erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Fassade und auf dem Dach des Gebäudes zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf eine Gesamthöhe von max. 7,50m nicht überschreiten.

Zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 2 Werbetafeln in Form von Leuchtttransparenten mit einer Höhe von max. 6,0m und einer Breite von max. 3,50m zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch sowohl gegenüber den vorhandenen Wohngebieten als auch zur angrenzenden Landschaft bzw. zum naheliegenden Erholungsgebiet Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden.

Einfriedigungen

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Schranken zulässig.

Begründung:

Mit dem Ausschluss von Einfriedigungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden werden. Um eine Fremdnutzung und damit verbundene Störungen außerhalb der Geschäftszeiten zu vermeiden sind Schranken im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der registrierten Altablagerung Nr. 31400000-226.

Begründung:

Das Gelände ist eine Teilfläche einer ehemaligen Bauschutt- und Erdaushubdeponie für Industrieabfälle. Eine kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt. Eine Beeinträchtigung des Gefährdungspfades "Boden-Mensch" ist nicht zu erwarten. Derzeit ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag aus der Altablagerung gegeben. Durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung der Fläche wird der Eintrag von Schadstoffen im Bereich des Bebauungsplanes stark minimiert.

Bei der Bauausführung und Eingriffen in den Untergrund sind entsprechende Auflagen zu beachten.

Hinweise

Wird evt. im weiteren Verfahren ergänzt

UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

(vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Umweltschutzes

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose)

Auswirkungen durch die Plandurchführung

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Auswirkungen auf den Boden

Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf das Klima

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf den Menschen

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Wechselwirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Verwendete Verfahren

Monitoring

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Auswirkungen auf den Boden

Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf das Klima

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf den Menschen

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Wechselwirkungen

Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

**Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr
Fachbeitrag Naturschutz (wenn keine UP erstellt wurde)**

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ hat in Form eines zweiwöchigen Aushangs der Pläne sowie einem Erörterungstermin stattgefunden. In diesem Zusammenhang wurden keine Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 11.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.
Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen
Belange die gegen die Planung sprechen
Abwägung der Belange

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bodenordnung

Altlastenbeseitigung

Durchführungsvertrag / Kosten

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt. Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Ludwigshafen keine Kosten

ANLAGEN

Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB

Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB

Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Bebauungsplan Nr. 625 und Örtliche Bauvorschriften

"Nahversorgung Melm"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 05.11.2012

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung" (SO) § 11 BauNVO

Zulässig sind die Errichtung

- eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.100 m².
- eines Backshops mit Cafe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m² sowie
- eines weiteren Nahversorgungseinzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebes ("Dienstleister") mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 160 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) über der Fertigfußbodenhöhe.

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.

Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m.

1.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max.0,8.

1.3 Bauweise § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge beträgt max. 60 m.

1.4 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu gestalten. Stellplätze und deren Zufahrten sind in den mit Pflanzbindung belegten Flächen unzulässig.

1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück oder in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen ist aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht möglich.

Derzeit wird geprüft, ob das Niederschlagswasser auf einer Fläche nördlich der Sudetenstraße zurückgehalten und versickert werden kann.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind nach Abstimmung Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumpflanzungen ist der Bodenaushub auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Innerhalb der privaten Grünfläche Bestand (Trassenreserve Sudetenstraße) sind Bäume und Sträucher so weit wie möglich zu erhalten. Um ausreichende Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit sicherzustellen ist ein Rückschnitt und ggf. die Entfernung von einzelnen Bäumen und Sträuchern notwendig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 88 LBauO

2.1 Werbeanlagen § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO

Werbeanlagen sind an der Fassade und auf dem Dach des Gebäudes zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf eine Gesamthöhe von max. 7,50 m nicht überschreiten.

Zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 2 Werbetafeln in Form von Leuchttransparenten mit einer Höhe von max. 6,0m und einer Breite von max. 3,50m zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Einfriedungen § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Schranken zulässig.

3. KENNZEICHNUNG § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der registrierten Altablagerung Nr. 31400000-226.

4. HINWEISE

Werden im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau * Umweltplanung

Speyer, den 05.11.2012