

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 01.02.2016)	4
2.2	Geltungsbereich	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und –grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Informelle Planungen.....	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
7	UMWELTBERICHT	7
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	7
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
9.1	Bodenordnung	7
9.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge	7
9.3	Flächen und Kosten	8
10	ANLAGEN	9
10.1	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
10.2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	12

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblattam	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblattam	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 4.200 m²) wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m² bewegen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung 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.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Wie in § 12 Abs. 1 BauGB vorgegeben, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Dieser Vertrag enthält insbesondere die Durchführungsfristen für das Vorhaben sowie gestalterische und/oder sonstige Vorgaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der konkreten Darstellung des Vorhabens in Lageplan, Grundriss und Ansichten ist Bestandteil dieses Vertrages.

Um die Fristen ab Eingang des Antrags zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einhalten sowie frühzeitig den Aufstellungsbeschluss fassen zu können, wird in Absprache mit dem Ortsvorsteher Herr Scheuermann, der Ortsbeirat Oppau in seiner nächsten Sitzung am 31.05.16 über den Sachverhalt informiert. Der OBR Oppau wurde bereits in seiner Sitzung am 22.09.14 über den Verkauf des Grundstücks Edigheimer Straße 125/127 zur Errichtung eines Discountmarktes informiert.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 01.02.2016)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a
des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art.
1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

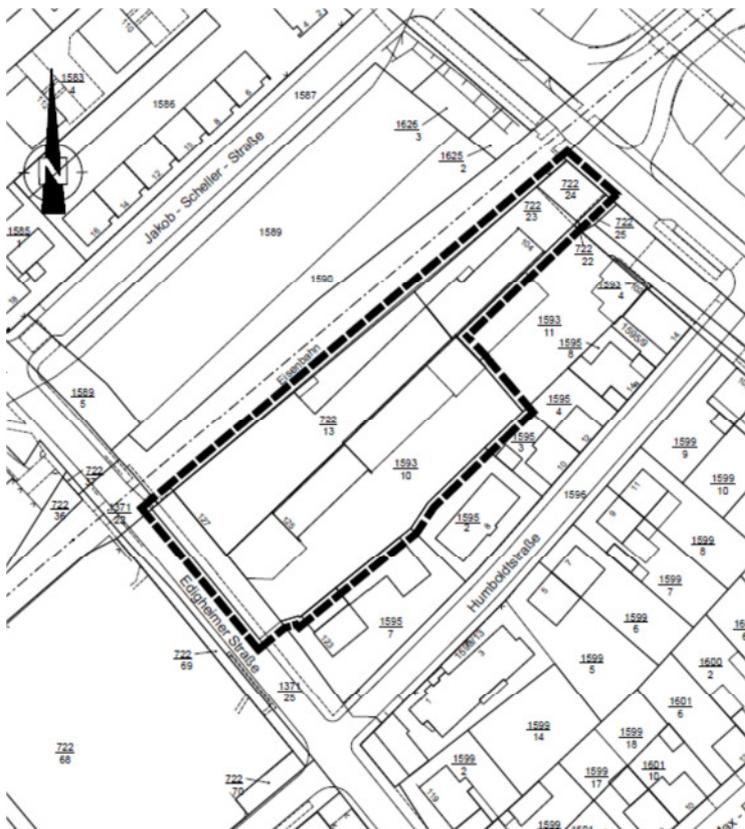
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 15.03.16 und umfasst die Flurstücke 1593/10, 722/13, 722/23, 722/24 und 1371/25 (teilweise). Das Plangebiet mit ca. 4.200 qm wird begrenzt:

im Nordosten: durch die direkt angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr zur BASF SE) und den Ostring

im Nordwesten: durch die direkt angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr zur BASF SE)

im Südosten: durch die Wohnbebauung

im Südwesten: durch die Edigheimer Straße und die Bahnlinie



Geltungsbereich

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Vorhabenträger ist vor geraumer Zeit an die Stadt Ludwigshafen heran getreten und hat Interesse an dem ehemaligen GeBeGe-Gelände Edigheimer Straße 125/127 zur Errichtung eines neuen Discountermarktes gezeigt. Hintergrund des Interesses ist, dass der bestehende Discounter in der Kurt-Schumacher-Straße für seine repräsentativen Zwecke zu klein und zu wenig attraktiv ist. Das städtische Grundstück ist daher sehr gut geeignet, um die Anforderungen an eine zeit- und wettbewerbsgemäße Warenpräsentation zu verbessern und logistische Abläufe des Marktes zu optimieren.

Nach Abschluss eines Bieterverfahrens im Jahr 2013 hat die Stadt Ludwigshafen dem Vorhabenträger das städtische Grundstück mit ca. 4.200 qm zum Verkauf angeboten. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 16.02.16 notariell beurkundet.

Für das Grundstück besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Derzeit wird als Planungsgrundlage § 34 BauGB angewandt. Um die städtebaulichen Zielvorstellung sowie die Planungsbedürfnisse des Vorhabenträgers steuern und umsetzen zu können, wurde vom Vorhabenträger, REWE Märkte 13 GmbH, die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, woraufhin ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zu fassen ist.

Beschreibung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Stadtteilen Oppau und Edigheim, das durch die Bahnlinie der BASF SE und unmittelbar in der Nachbarschaft liegende Wohnbebauung begrenzt wird. Die Fläche wurde von ehemaligen Gewerbeeinheiten, die in den vergangenen 20 Jahren bis Ende 2011 von der GeBeGE unterschiedlich betrieben wurden (als Schreinerei, Metallwerkstatt, Lager, Wäscherei, Büro/Verwaltung...) baulich genutzt. Bis Juni 2013 wurde das gesamte Gebäude geräumt und die Gewerbenutzung aufgegeben.

Die derzeitige Anbindung und Erschließung der Fläche erfolgt über die Edigheimer Straße und dem Ostring.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

- Städtebauliche Konzeption

Auf dem derzeit bebauten Gewerbegrundstück soll ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 qm Verkaufsfläche entstehen, dessen städtebauliche Konzeption sich an dem derzeit bestehenden Penny-Markt orientiert.

Das Gebäude mit einer Höhe von 6,00 bis max. 9,00 m ist als Flachdach konzipiert. Südwestlich des Gebäudes zur Edigheimer Straße wird die Parkplatzanlage angeordnet, mit zwei Zu- und Abfahrten (Edigheimer Straße und Ostring). Die Anlieferung mittels LKW erfolgt über die Edigheimer Straße, die LKW-Ausfahrt über den Ostring.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nun die Grundlage für eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung an diesem Standort bilden.

- Verkehrliche Erschließung

Der Standort des Discountmarktes liegt an der Edigheimer Straße (K1) und dem Ostring. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle, welche beispielsweise von den Linien 86, 87 und 97 des RNV 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.

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind möglich.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom 15.12.14 ist der Planbereich als Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen

Der Standort des neuen Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtteiles Oppau deckt sich mit den Zielsetzungen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011**, das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hinweist, welcher die Zentren zu einer Achse entlang der Hauptstraßen (Oppauer- bzw. Edigheimer Straße) verbinden sollen. Durch die Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Oppau und Edigheim sowie in den sonstigen benachbarten Stadtteilen zu erwarten. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die örtliche Nahversorgung in Oppau weiterhin gesichert.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Planbereich wird das Baurecht bisher auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7 UMWELTBERICHT

Da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB angewendet wird, ist ein Umweltbericht gemäß §13 BauGB nicht erforderlich.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

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 geschlossen. Als wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen.

9.3 Flächen und Kosten

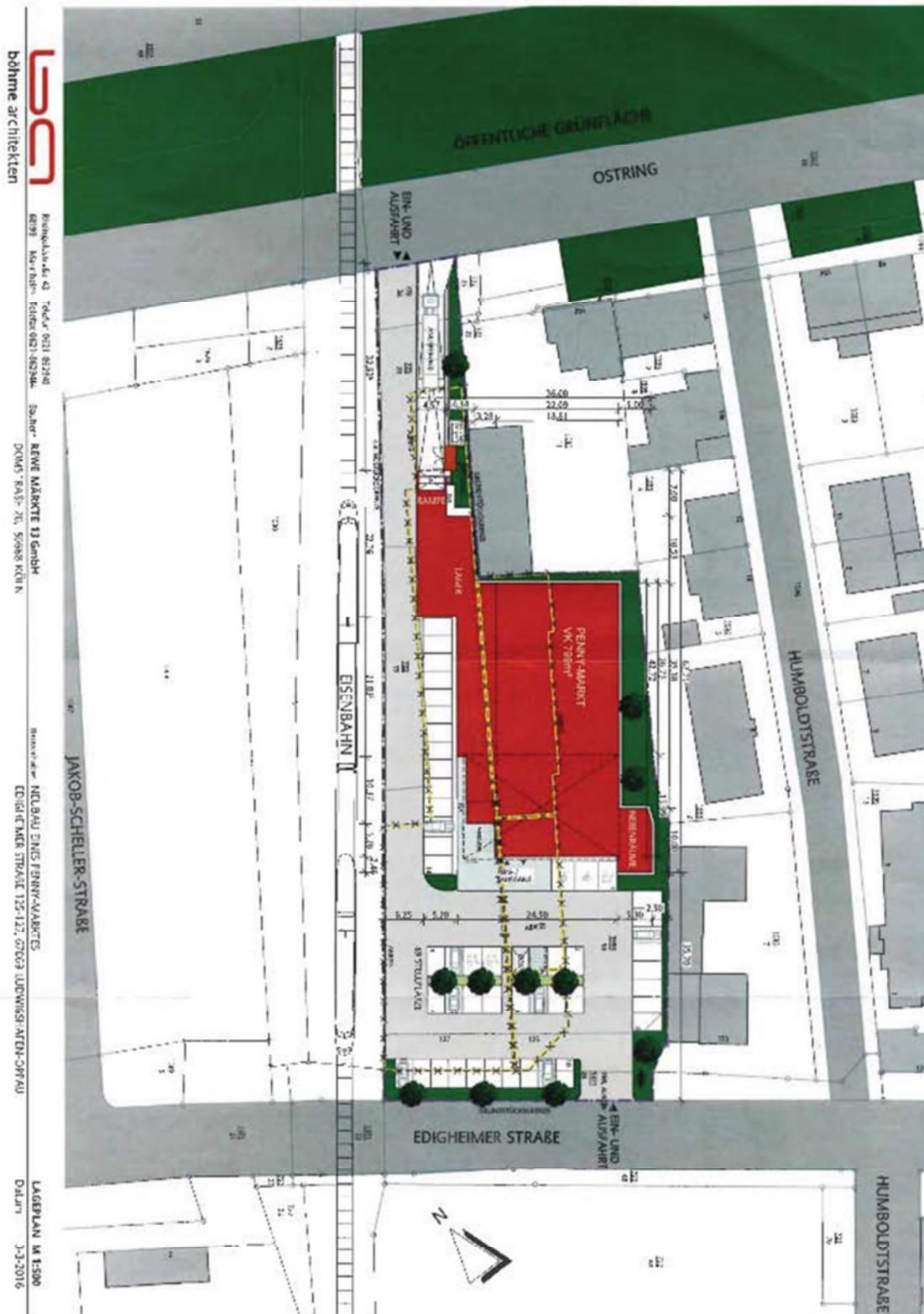
Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Lageplan mit Vorentwurf

Bereich Stadtplanung			
Eing. 07. März 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Böhme Architekten GmbH · Rheingoldstraße 43 · 68199 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung - Bereich Nord
Herrn Hanno Babelotzky
Rathausplatz 20
67 059 Ludwigshafen

Böhme Architekten GmbH

Rheingoldstraße 43
68199 Mannheim
Postfach 24 06 33
68176 Mannheim

Telefon 0621.86 29 4-0
Telefax 0621.86 29 444
info@boehme-architekten.de

ANTRAG zur EINLEITUNG eines VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Bauvorhaben

Neubau eines Penny-Marktes in Ludwigshafen-Oppau, Edigheimer Str. 125-127

Bauherr

REWE Märkte 13 GmbH, Domstr. 20, 50668 Köln, vertreten durch:
REWE Group Immobilienmanagement, Herrn Thomas Lindloff, ebd.

Datum

3-3-2016

Seiten

2

Signatur

André Böhme

Sehr geehrter Herr Babelotzky,

im Namen und auf Rechnung unserer Bauherrschaft beantragen wir hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück in 67069 Ludwigshafen-Oppau, Edigheimer Str. 125-127, Flst.-Nr. 1593/10, 722/13, 722/23, 722/24 und Teil aus 1371/25.

Der Antragsteller bzw. Vorhabenträger, oben unter „Bauherr“ genannt, verpflichtet sich, alle hierfür anfallenden Kosten zu übernehmen.

Auf dem derzeit bebauten Gewerbegrundstück soll ein Penny-Markt mit < 800 m² Verkaufsfläche entstehen. Das Gebäude ist als Flachdach konzipiert mit Attikahöhen von 6,00 m – max. 9,00 m.

Südwestlich des Gebäudes, zur Edigheimer Straße hin, wird die Parkplatzanlage angeordnet. Das Grundstück erhält zwei Kunden-Zu- und -Abfahrten, einmal von der Edigheimer Straße und einmal vom Ostring her. Die Anlieferung mittels LKW erfolgt über die Edigheimer Straße, die LKW-Ausfahrt über den Ostring.

Geschäftsführer

André Böhme
Freier Architekt

Handelsregister

HRB 9512 Mannheim

Umsatzsteuer

Ident 38180 / 44255

Bankverbindung

Volksbank Kur- und
Rheinpfalz eG
IBAN
DE14 5479 0000 0026 0457 03

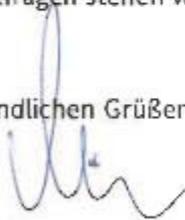
- 2 -

Diesem Antrag sind folgende Unterlagen beigelegt:

- notarieller Grundstückskaufvertrag vom 16-2-2016
- Abdruck des Handelsregisterauszugs, Abteilung B, HRB 77749 der REWE Märkte 13 GmbH
- Lageplan M 1:500 vom 3-3-2016

Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen je einfach!

Kopie per E-Mail: REWE Köln, Herr Lindloff und Frau Koenitz
Penny Wiesloch, Herr Scheerer

10.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“

