

**TOP 7**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	27.03.2017	öffentlich
Stadtrat	03.04.2017	öffentlich

### **Vorlage der Verwaltung**

### **Bebauungsplan Nr. 583b "Elektrogroßhandel Ludwig-Reichling-Straße" Satzungsbeschluss**

Vorlage Nr.: 20173974

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 27.03.2017:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren (siehe Kapitel 7 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 583b „Elektrogroßhandel Ludwig-Reichling-Straße“) vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 583b „Elektrogroßhandel Ludwig-Reichling-Straße“ wird gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sowie gem. §12 Abs. 3 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan

## 1 VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	06.02.2014
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 49/2007 am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 583b „Elektrogroßhandel Ludwig-Reichling-Straße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes über den im Plangebiet vorgesehenen Elektrogroßhandelsbetrieb beruhen. Die Zweite Moster GmbH & Co. KG tritt als Vorhabenträgerin auf und hat mit Schreiben vom 05.02.2014 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB beantragt. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Plangebiet liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 25.000m<sup>2</sup>. Unter anderem durch Vergrößerung der Baufläche soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, um ausreichend Fläche und

die sonstigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung und – erweiterung der Vorhabenträgerin innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird dabei unterhalb der für das beschleunigte Verfahren maßgeblichen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Da es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b bestehen, sind die Voraussetzungen des §13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach §2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 03.02.2014

#### **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. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlasten- verordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes  
vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013  
BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Geset-  
zes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

#### **Baugesetzbuch**

#### **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),  
§§ 85, 86b, 88, 91 und 92 geändert durch Art. 1 des Ge-  
setzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Geset-  
zes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes  
vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes  
vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

**(BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

**Gesetz über die Umweltverträglich-  
keitsprüfung**

**(UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom  
25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaus-  
halts**

**(WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

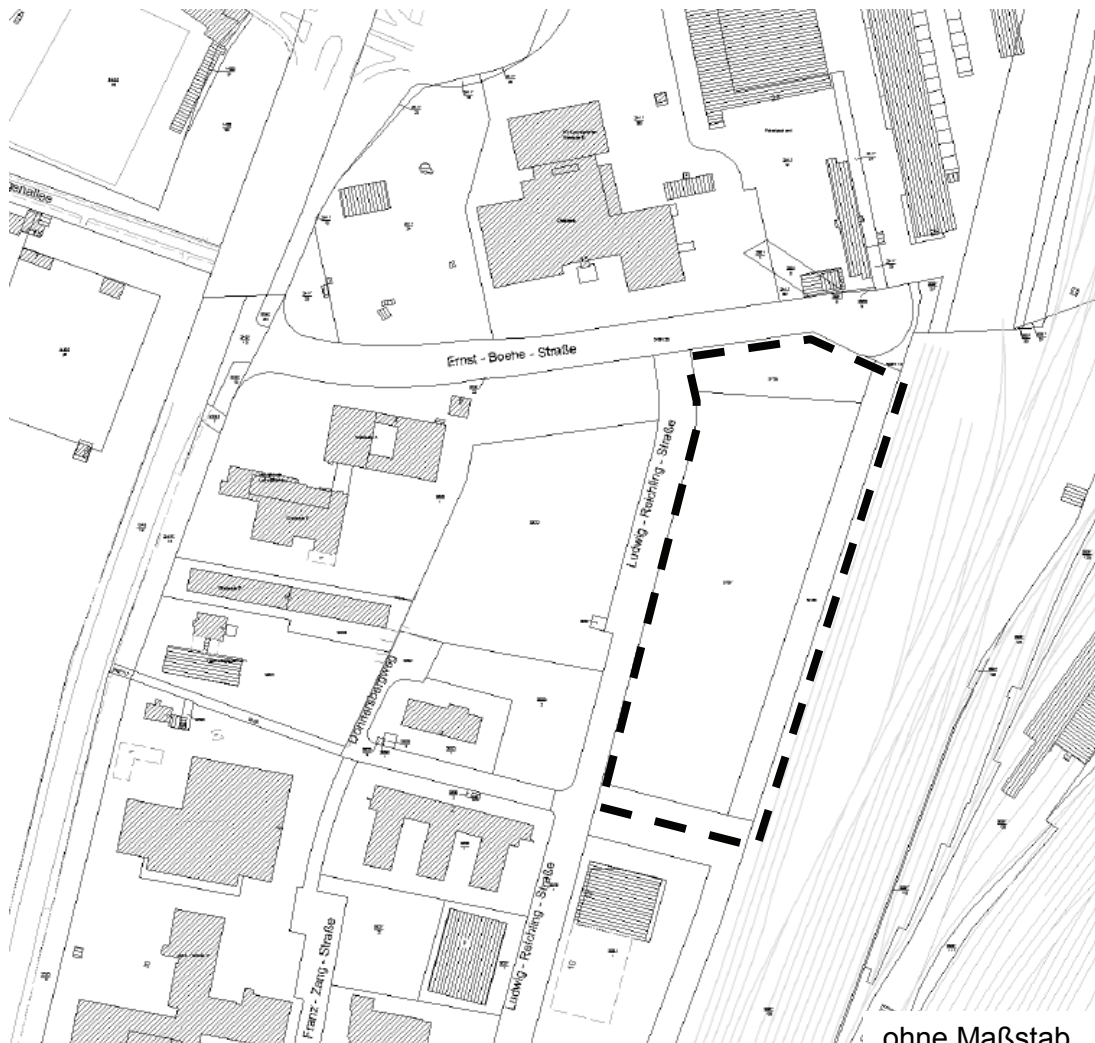
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verord-  
nung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewie-  
sen.

## **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche von rund 25.000m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 3785, 3786 und 3787 der Gemarkung Mundenheim.

Das Plangebiet wird im Westen von der Ludwig-Reichling-Straße, im Norden von der Ernst-Böhe-Straße, im Osten vom Gelände der Bahn und im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3830 (Gemarkung Mundenheim) begrenzt.



**Lageplan des Geltungsbereiches**

ohne Maßstab

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

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

Das Elektrogroßhandelsunternehmen Muster beabsichtigt seinen Betrieb von der Blißstraße in Ludwigshafen an einen neuen Standort zu verlagern mit dem Ziel der Optimierung und Erweiterung. Nach Prüfung möglicher Standorte wurde die vorliegende Gewerbefläche im Randbereich der Technologiemeile als zeitnah verfügbarer und geeigneter Standort von Seiten des Unternehmens favorisiert und letztlich auch Flächenalternativen in anderen Kommunen vorgezogen.

Das Vorhaben steht nicht vollständig im Einklang mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Um für das Vorhaben Baurecht zu schaffen, ist deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ sieht für die nördliche Gewerbegebietsteilfläche GE1, worauf sich das Plangebiet erstreckt, „vorrangig die Ansiedlung technologieorientierter Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen“ vor (siehe Kapitel 4.3). Wenngleich durch die Formulierung „vorrangig“ kein vollständiger Ausschluss anderer Betriebsausrichtungen verbunden ist, so entspricht die Ansiedlung eines reinen Elektrogroßhandelsbetriebes, der die gesamte Fläche dieses GE1 einnimmt, dem mit der Festsetzung ursprünglich verfolgten Ziel nicht mehr.

Des Weiteren kann das Vorhaben nicht vollständig auf der gemäß Bebauungsplan Nr. 583 vorhandenen Baufläche untergebracht werden, da für Betriebsgebäude, Erschließungs- und Verladeflächen eine größere Grundstückstiefe benötigt wird. Es sind deshalb auch hinsichtlich der festgesetzten Baufläche und Baugrenze Änderungen erforderlich.

### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

Ziel ist es, durch die an das Vorhaben angepassten Festsetzungen die Ansiedlung des Elektrogroßhandels-Unternehmens zu ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird an die geplante gewerbliche Nutzung des Elektrogroßhandelsbetriebes angepasst. Die Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche muss nach den Erfordernissen des Vorhabens nach Osten hin vergrößert und der flankierende Grünzug (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in seiner Breite reduziert werden. Dabei wird die verbleibende Grünfläche weiterhin breit genug sein, um gegebenenfalls eine durchgehende Rad-/Fußwegeverbindung entlang des bahnbegleitenden Grünzuges darin unterbringen zu können.

Die wesentlichen sonstigen für das Gebiet geltenden Festsetzungen, beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung, sollen nicht geändert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu untersuchen sein. Da aufgrund der Planung ein Teil der innergebietlichen ökologischen Ausgleichsfläche reduziert wird, muss an anderer Stelle im entsprechenden Umfang ein Ersatz dafür geschaffen werden. Dies wird Bestandteil der durchzuführenden naturschutzfachlichen Untersuchungen sein.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Großhandelsbetrieb mit regelmäßigem Lieferverkehr und Verladetätigkeiten handelt, sind die möglichen schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens zu betrachten, vor dem Hintergrund, dass in diesem Teil des Gewerbegebietes laut gültigem Bebauungsplan nur Betriebe zulässig sind, die als „nicht wesentlich störend“ einzustufen sind. Es wurde bereits im Vorfeld eine gutachterliche Untersuchung auf der Grundlage der vorgesehenen Betriebsabläufe vorgenommen. Diese ergab, dass bei der vorgesehenen Gebäudestellung und Umsetzung bestimmter emissionsmindernder Maßnahmen

– auch unter Berücksichtigung potenzieller Vorbelastungen durch vorhandene gewerbliche Nutzungen - die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebes mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere mit der Hochschulnutzung, den benachbarten gewerblichen Nutzungen und den nächstgelegenen Wohnnutzungen gewährleistet werden kann. Diese Untersuchungsergebnisse werden in das weitere Planverfahren und die Vorhabenplanung einfließen und soweit erforderlich durch weitergehende schalltechnischen Untersuchungen ergänzt.

Ziel ist es auch, das geplante Vorhaben gestalterisch in das vorhandene, durch moderne Büroarchitektur geprägte Umfeld der Technologiemeile einzubinden. Eine entsprechende höherwertige Fassadengestaltung der geplanten Gebäude wird Bestandteil der Vorhabenplanung sein und soll im Durchführungsvertrag gesichert werden.

### **3.3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Neubauvorhaben der Fa. Moster mit derzeit 55 Mitarbeitern soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Der erste Abschnitt umfasst die Errichtung einer Halle mit Verkauf und Lager sowie einen voraussichtlich dreigeschossigen Gebäudeteil für die Verwaltung. Des Weiteren sind Kunden- und Mitarbeiterparkplätze im Norden und Süden des Grundstücks vorgesehen. Der zweite Bauabschnitt sieht die Erweiterung des Lagers um den Anbau einer weiteren Halle vor. Die Gebäude sollen entlang der Ludwig-Reichling-Straße positioniert werden. Andienung und Verladebereiche werden östlich der Gebäude in Richtung Bahngelände orientiert.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

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

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Gewerbe im Bestand dargestellt. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan `99 stellt im Bereich des Plangebietes gewerbliche Baufläche dar, die am östlichen Rand, zum Bahngelände hin, von einer linearen Grünfläche flankiert wird. Eine konkrete Zweckbestimmung für die Grünfläche ist im Flächennutzungsplan nicht formuliert. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan stellt diese lineare Grünstruktur entlang der Bahn unter der Kategorie Ortsrandgestaltung, Grünachsen und landschaftsbezogene Erholungsflächen dar, mit dem Ziel der Erhaltung und Pflege bestehender naturnaher Flächen. Das dem Flächennutzungsplan `99 zugrundeliegende Radverkehrskonzept von 1997 sieht entlang der Bahnflächen im Bereich dieser Grünflächendarstellung eine Radwegeverbindung der Kategorie „Radverbindung zwischen den Stadtteilen und Anschlüsse an das

regionale Straßennetz“ vor. Im aktuellen Gesamtverkehrsplan ist eine Radwegeverbindung in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen.

Die planerisch vorgesehene Grünachse entlang der Bahnlinie wird im Zuge der Planung nur abschnittsweise, über die Länge des Plangebietes verengt. Die Option für eine zukünftige Rad-Fußwegeverbindung wird nach wie vor bestehen bleiben. Da zudem die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht als parzellenscharf anzusehen sind, steht die Planung nicht im Widerspruch zum gültigen Flächennutzungsplan.

Sollte sich herausstellen, dass – entgegen der aktuellen Einschätzung – doch eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorliegt, so könnte der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 BauGB angepasst werden.

### **4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“, der die Sondergebiete für Fachhochschule sowie Technologiezentrum und Technologiepark sowie die sich südlich davon und östlich der Ludwig-Reichling-Straße anschließenden Gewerbegebiete umfasst.

Für die das Plangebiet betreffende Gewerbegebietsteilfläche GE1 gilt folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

2.1 GE-1 Technologieorientierte Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen  
In diesem Baugebiet ist vorrangig die Ansiedlung technologieorientierter Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen zulässig, die auf Kooperation mit dem Technologiezentrum oder der Fachhochschule für Wirtschaftswissenschaften abzielen oder deren Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Entwicklung, Forschung, Herstellung und Vertrieb hoch technologieorientierter Produkte liegen. Vertriebsbereiche sind im Einzelfall im Zusammenhang mit dem Absatz hoch technologieorientierter Produkte zulässig. Zulässig sind nur Betriebe, die höchstens als „nicht wesentlich störend“ einzustufen sind. Prostitutionsgewerbe ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Am östlichen Plangebietsrand erstreckt sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“, die mit dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient und in den eine Rad- und Fußwegeverbindung eingebunden werden sollte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 583b „Elektrogroßhandel Ludwig-Reichling-Straße“ wird für seinen Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 583 ändern und ersetzen.





**Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“**

**Anlage 1: Lageplan des Vorhabens (schematischer Vorentwurf)**

