

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Einleitungs-/Offenlagebeschluss

## 1. VERFAHREN

### 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	06.06.18
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ..... am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	
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	

### 1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a (3) Satz 5 BauGB / § 13a (2) Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/des Landschaftsbildes einhergeht. Zudem werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem Vorhaben beachtet und insbesondere konkrete Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 630a ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)  
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)  
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)  
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **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),  
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

#### **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),  
§ 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)

#### **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),  
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

## **2.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage in Kapitel 8.1). Es handelt sich hierbei ausschließlich um Grundstücksflächen, die sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3279/28, 3286, 3292/4, 3292/5 und 3370/20 in der Gemarkung Mundenheim).

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

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

Die Vorhabenträgerin Frau Anne Huhn hat bereits auf Basis des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmitteldiscounter (Netto) inklusive Backshop, ein Fachmarkt für Tiernahrung und –zubehör (Fressnapf), ein Drogeriemarkt (DM) sowie ein 1-EURO-Discountmarkt (Tedi) inklusive Parkplatz realisiert.

Der Standort wird von den Kunden gut angenommen und insbesondere der Netto-Markt hat sich am Markt sehr gut etabliert. Da dieser einerseits auch aufgrund der hohen Auslastung/dem hohen Durchlauf von Kunden und Waren inzwischen einen Renovierungsbedarf aufweist und andererseits auch der Wunsch seitens Netto besteht, den Markt für Kunden und Mitarbeiter weiterhin attraktiv zu gestalten, sollen bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, welche auch mit einer moderaten Vergrößerung der Verkaufsfläche um rund 255 m<sup>2</sup> verbunden ist.

Aus diesem Grunde hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 06.04.2018 bei der Stadt einen Antrag (vgl. Anlage in Kapitel 8.3) auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 630 gestellt, um die gewünschten baulichen Veränderungen und insbesondere auch die Verkaufsflächenvergrößerung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Da die angestrebten baulichen Veränderungen den Standort des Marktes zumindest mittelfristig sichern und somit auch der Stärkung des Quartierszentrums Knollstraße dienen (welches durch die Fertigstellung der Christian-Weis-Siedlung zukünftig sicherlich noch an Bedeutung gewinnen wird) und dieses Bauvorhaben nur durch Änderung des Planungsrechts genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplanes Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ erforderlich.

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

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen folgende eingeschossige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht bzw. weiterhin abgesichert:

- die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (inkl. 39 m<sup>2</sup> Backshop) auf 1.068 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vormals 813 m<sup>2</sup>),
- ein Drogeriemarkt mit max. 702 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bereits Bestand),
- ein Tierfachmarkt mit max. 657 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bereits Bestand),

- ein 1-EURO-Discountmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bereits Bestand).

Die Warenanlieferung der Märkte (außer des Backshops) erfolgt weiterhin von Norden über die Bleichstraße, um Anlieferungslärm durch LKW von der benachbarten Wohnnutzung fernzuhalten.

Und auch die Kundenzufahrt zum Parkplatz erfolgt weiterhin von Süden über die Knollstraße.

#### **4. VERHÄLTNISS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

##### **4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung**

Im Rahmen der Aufstellung des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 630 „Nachversorgung Knollstraße“ wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung des Vorhabens gem. § 18 Landesplanungsgesetz durchgeführt und mit Entscheid 05.10.2010 wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) attestiert, dass das Nahversorgungszentrum mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens wurde gemäß § 13a (2) Nr. 2. BauGB auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und dieser stellt nun eine Sonderbaufläche für Nahversorgung in diesem Bereich dar.

Da sich die Art der baulichen Nutzung des Gebietes durch das aktuelle Bebauungsplanverfahren nicht ändert, entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Zielen der Regional- und Landesplanung.

##### **4.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011**

Im derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort Knollstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Süd ausgewiesen.

Dieses Quartierszentrum ist nicht nur für die direkt angrenzend wohnende Bevölkerung im Stadtteil Süd von Bedeutung, sondern liegt auch im fußläufigen Einzugsbereich des Quartiers Westend (zwischen Heinigstraße und Hauptbahnhof) im benachbarten Stadtteil Mitte, welches im Lebensmittelsektor durchaus Lücken aufweist.

Von daher sind die geplanten baulichen Veränderungen in Verbindung mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung im Sinne der Standortsicherung positiv zu beurteilen und entsprechen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISEN**

Grundsätzlich sollen alle Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“, welche nicht durch die vorgesehene Umstrukturierung/Erweiterung des Netto-Marktes und der dadurch bedingten Veränderungen im Stellplatzbereich tangiert sind, beibehalten werden. Somit ergeben sich lediglich Änderungen im Themenfeld Art der Nutzung (Verkaufsflächenvergrößerung), Baufenster, Anpflanzung von Bäumen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze.

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Sondergebiet Nahversorgung mit abschließender Nennung der zulässigen Nutzungen und den dazugehörigen Obergrenzen der Verkaufsflächen festgesetzt, wobei die Verkaufsfläche des Netto-Marktes nunmehr 1.029 m<sup>2</sup> (vormals 775 m<sup>2</sup>) und die Verkaufsfläche des angegliederten Backshops 39 m<sup>2</sup> (vormals 38 m<sup>2</sup>) beträgt. Hierdurch wird weiterhin sichergestellt, dass die von der Vorhabenträgerin beantragten Einzelhandelsnutzungen zulässig sind und keine Nutzungen realisiert werden können, die städtebaulich bzw. raumordnerisch nicht vertretbar sind.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind alle Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen. Dazu zählen auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingansbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke. Weiterhin sind auch diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören sowie der Bereich nach der Kassenzone, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, Verkaufsflächen.

### **5.2. Baufenster**

Das Baufenster, innerhalb dessen die Einkaufsmärkte errichtet werden dürfen, wird durch Baugrenzen definiert. Es entspricht der geplanten Gebäudeumgrenzung nebst Teilen der Anlieferzufahrten und wird für den Teilbereich des Netto-marktes um die Flächen der beabsichtigten Erweiterung in Richtung Süden vergrößert.

### **5.3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan sind Regelungen zu den vorzunehmenden Baumpflanzungen getroffen worden. Die Baumstandorte werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezieht sich auf die Stellplatzzahl. Die Baumpflanzungen sind aus siedlungsökologischen und gestalterischen Gründen (Mikroklima, Ortsbild) prinzipiell geboten. Aufgrund der Vergrößerung der Gebäudefläche des Netto-Marktes fallen einige Stellplätze im Vergleich zum ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan weg und die Baumanzahl kann sich prinzipiell verringern (Baumverlust 2 Stück, allerdings Ersatzpflanzung geplant).

Insgesamt ist ein Eingriffsausgleich gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB allerdings weiterhin nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft sogar bereits vor Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 630 erfolgt sind bzw. zulässig waren.

### **5.4. Zahl der notwendigen Stellplätze (örtliche Bauvorschrift)**

Im Vergleich zum Bestand entfallen aufgrund der vergrößerten Grundfläche des Netto-Marktes mit Backshop 18 Kundenstellplätze.

Das Verkehrsplanungsbüro Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt hat diese Stellplatzreduzierung begutachtet und in der Stellungnahme vom 29.03.2018 dem Vorhaben attestiert, dass unter der Voraussetzung, dass sich durch die Erweiterung des Marktes keine signifikante Erhöhung des Kundenaufkommens einstellen wird, die Reduktion der Stellplatzzahl aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu bewerten ist.

Da sich das Nahversorgungszentrum insgesamt in Bezug auf das Warensortiment/Angebot nicht grundsätzlich ändert und die Verkaufsfläche des Netto-Marktes nur moderat vergrößert wird, ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich die Kundenzahl so deutlich ändert, dass die Stellplatzkapazität nicht mehr ausreicht. Die maximale Auslastung des Parkplatzes liegt nach der o.g. gutachterlichen Stellungnahme zwischen 63 und 79 (im Weihnachtsgeschäft) Fahrzeugen und damit deutlich unter den zukünftig 108 noch vorhandenen Stellplätzen.

## **6. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1. Bodenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 630 hat die Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH (Geonorm) für das Bebauungsplangebiet bereits eine historische Erkundung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 28.04.10), eine orientierende umwelt-/abfalltechnische Bodenuntersuchung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 25.02.10) sowie eine Eingrenzung des Belastungsbereiches "RKS 5" (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 23.04.10) erstellt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Bereiche, die bebaut waren bzw. sind und auf denen gewerbliche Aktivitäten mit Umweltrelevanz anzunehmen waren, im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen erfasst wurden.

Mit der geplanten gewerblichen Umnutzung der Vorhabenfläche geht eine vollständige Überprägung (flächenhafte Anschüttung, Versiegelung und Bebauung) einher und somit wird eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden ⇒ Grundwasser, ausgehend von den Auffüllungen auf dem Vorhabengelände, vom Gutachter nicht festgestellt bzw. gesehen. Eine Überschreitung der nutzungsabhängigen Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden ⇒ Mensch wurde ebenfalls nicht nachgewiesen bzw. gesehen.

Eine bei der Rammkernsondierung im Untergrund erbohrte teerhaltige Dachpappe (RKS 5) wurde zwischenzeitlich geborgen und wird ordnungsgemäß entsorgt.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

## **6.2. Geräuschemissionen/-immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 630 hat die TÜV Süd Industrie Service GmbH bereits ein Gutachten (Nr. L 6784 vom 15.03.10, ergänzt durch Stellungnahme Nr. L 6784-A vom 10.06.10) über die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch das Nahversorgungszentrum in der Knollstraße erstellt.

Da sich die Emissionssituation durch die Flächenvergrößerung des Nettomarktes nicht relevant verändert, müssen im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 630 keine weitergehenden Regelungen getroffen werden.

## **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### **7.2. Durchführungsvertrag**

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

### **7.3. Kosten**

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Neben dem Durchführungsvertrag wird auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
Bereich Stadtplanung

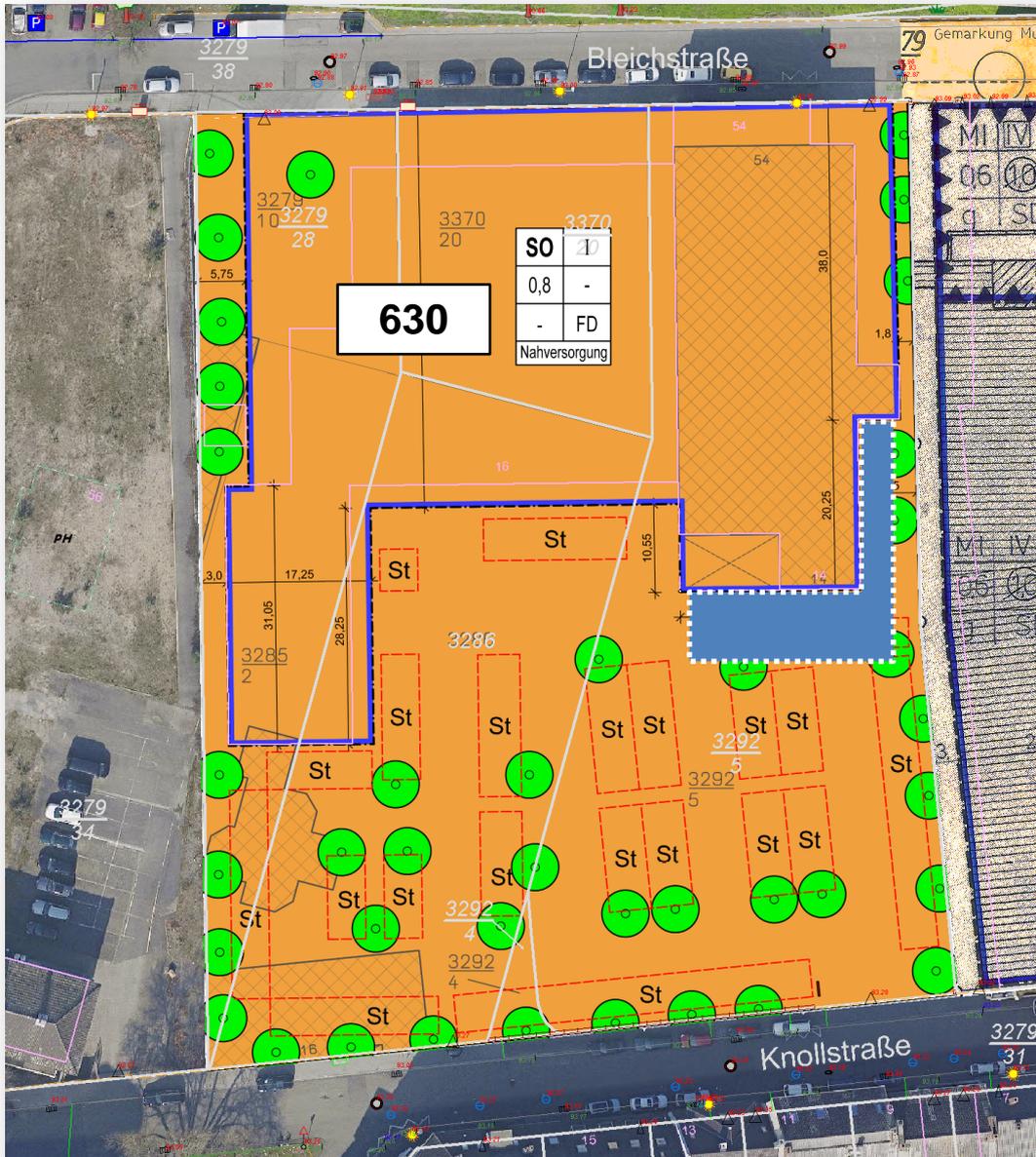
## 8. ANLAGEN

### 8.1. Übersicht des Geltungsbereiches



ohne Maßstab

8.2. Auszug aus B-Plan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ mit Darstellung der geplanten Gebäudevergrößerung



ohne Maßstab



Flächenmäßige Gebäudevergrößerung im Vergleich zum Bestand

### **8.3. Antrag auf Aufstellungsbeschluss**

Anne Huhn  
Neuenhainer Weg 12  
65719 Hofheim a.T.

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Bereich Stadtplanung Herr Jürgen Trojan  
Abteilungsleiter städtebauliche Planung Mitte  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen am Rhein

Hofheim, 06.04.2018

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“)

Sehr geehrter Herr Trojan und Kollegen,

hiermit möchte ich den Antrag zur Bebauungsplanänderung in der Knollstraße 14 in 67061 Ludwigshafen stellen und die Erklärung, die Vorteile, die Begründung und die Gegenüberstellung der Ist-Situation mit der geplanten Situation darstellen.

Gesamtkonzept:

Erklärung für den Umbau und die Vergrößerung – Anlass & Ziel -

Fakten:

- Markt ist aktuell 9 Jahre alt und der beste in der Region Worms.
- Nr. 1 von 360 Netto-Märkten der Niederlassung Worms und hat dadurch einen hohen Durchlauf an Kunden und Waren, was zu starkem Verschleiß und Abnutzung führt
- Aktueller Umsatz 120.000 € pro Woche, Steigerung von 10 % zum VJ.
- Tolle Lage im dichtbesiedelten Wohngebiet, umsatzstarke Käufer durch Abbiege
- Nähe zur großen Hauptverkehrsstraße (Saarlandstr.)
- Kunden kommen zu Fuß & per Auto, Fahrrad
- Fachmarktzentrum (dm, Fressnapf und T€DI) hat auch positive Auswirkung auf den Umsatz
- Bevölkerungswachstum in den Städten wird weiterhin zunehmen
- Permanente Stammbesetzung im Markt

- Aktuell: Extreme Hitzebelastung der Mitarbeiter im Sommer mit negativer Auswirkung auf Gemüse, Schokolade, Margarine, etc. und auf die Arbeitsleistung der Mitarbeiter
- Aktuell: zu enge Gänge, viele beschädigte Regale, ineffiziente Raumaufteilung, hierdurch ineffiziente Arbeitsabläufe
- Kassenmitarbeiter sitzen im Zug, da Windfang ungenügend
- Markt ist definitiv renovierungs- und optimierungsbedürftig

### Vorteile durch den Um- und Ausbau – Ziel -

- Vergrößerung, mehr Verkaufsfläche, großzügigere Präsentation des bestehenden Sortiments für die Kunden
- Optimaler Arbeitsabläufe, Effizienzsteigerung, z.B. durch die neue Lage des Backshops, kann die Backware direkt rückseitig befüllt werden und muss nicht quer durch den ganzen Laden transportiert werden
- Einsparung von unnötiger Arbeit, Steigerung der Arbeitseffizienz
- Durch die breiteren Gänge Vorteile für die Mitarbeiter und besseres Einkaufen für die Kunden
- Leergutannahme direkt im vorderen Bereich des Markte (bisher im hinteren Bereichs) einfacher für die Kunden
- Durch die Klimaanlage längere Haltbarkeit von Obst & Gemüse und sämtlichen hitzeanfälligen Produkten
- Klimaanlage steigert Arbeitseffizienz der Mitarbeiter und Wohlfühlgefühl bei den Kunden
- Großer Windfang schützt die Mitarbeiter an der Kasse vor Zug
- Bessere Auf- und Einteilung im Markt, kürzere Wege
- Bessere Ausleuchtung der Ware, Attraktivitätssteigerung
- Renovierungsrückstau wird beseitigt, Markt sieht wieder gut aus
- Attraktiver Markt mit guten, langfristigen Überlebenschancen
- Standortsicherung für mindestens die nächsten 15 Jahre

Beiliegend auch die Begründung der Firma Netto.

### Begründung für Vergrößerung:

Zuerst planten wir nur eine minimale Vergrößerung, da die Kosten hierfür jedoch in keinem Verhältnis standen und für Netto dadurch nicht attraktiv genug war, würde eine Verlängerung von ca. 8 Metern im vorderen Bereich in Erwägung gezogen.

Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.023 m<sup>2</sup> würde die Investition für Netto Sinn machen und wäre somit auch realisierbar.

Gegenüberstellung der Ist- Situation mit der geplanten Situation:

Beiliegend der neue Freiflächenplan, der Grundriss und Eingangsansicht Westansicht aus denen die Vergrößerung des Marktes auf ca. 1.023 m<sup>2</sup> gut zu erkennen ist.

Der Backshop wird vergrößert und bekommt dadurch mehr Sitzplätze. Auch im Außenbereich ist eine Sitzfläche für den Bäcker geplant, was bei schönem Wetter ja auch eine gute Alternative ist.

Die Westansicht zeigt die neue, attraktive Außenfassade von Netto und gibt gemeinsam mit den anderen Märkten ein stimmiges Gesamtbild.

Auswirkungen auf den neuen Standort der Einkaufswagen und in diesem Zusammenhang auch mögliche Auswirkungen auf Bäume und Stellplätze

Durch die Vergrößerung des Marktes, des neuen Standortes für die Einkaufswagenbox und der geplanten Sitzfläche für den Bäcker im Freien wird sich die Parkplatanzahl auf 114 reduzieren (108 im vorderen Bereich & 6 Stellplätze Personal im hinteren Bereich). Laut Gutachten der Firma Durth Roos Consulting ist eine Reduktion der Stellplatanzahl aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu bewerten.

Die Anzahl der Bäume wird sich um einen reduzieren. Den Weihnachtsbaum werden wir wieder neu pflanzen.

Ich hoffe, dass alle Ausschüsse der Stadt Ludwigshafen dieses schöne Bauvorhaben unterstützen. Falls noch weitere Informationen benötigt werden, stehen die Firma Netto, die Baufirma Bensing & Partner und ich gerne zur Verfügung.

Alle in diesem Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren entstehenden Kosten werden von mir übernommen.

Mit lieben Grüßen

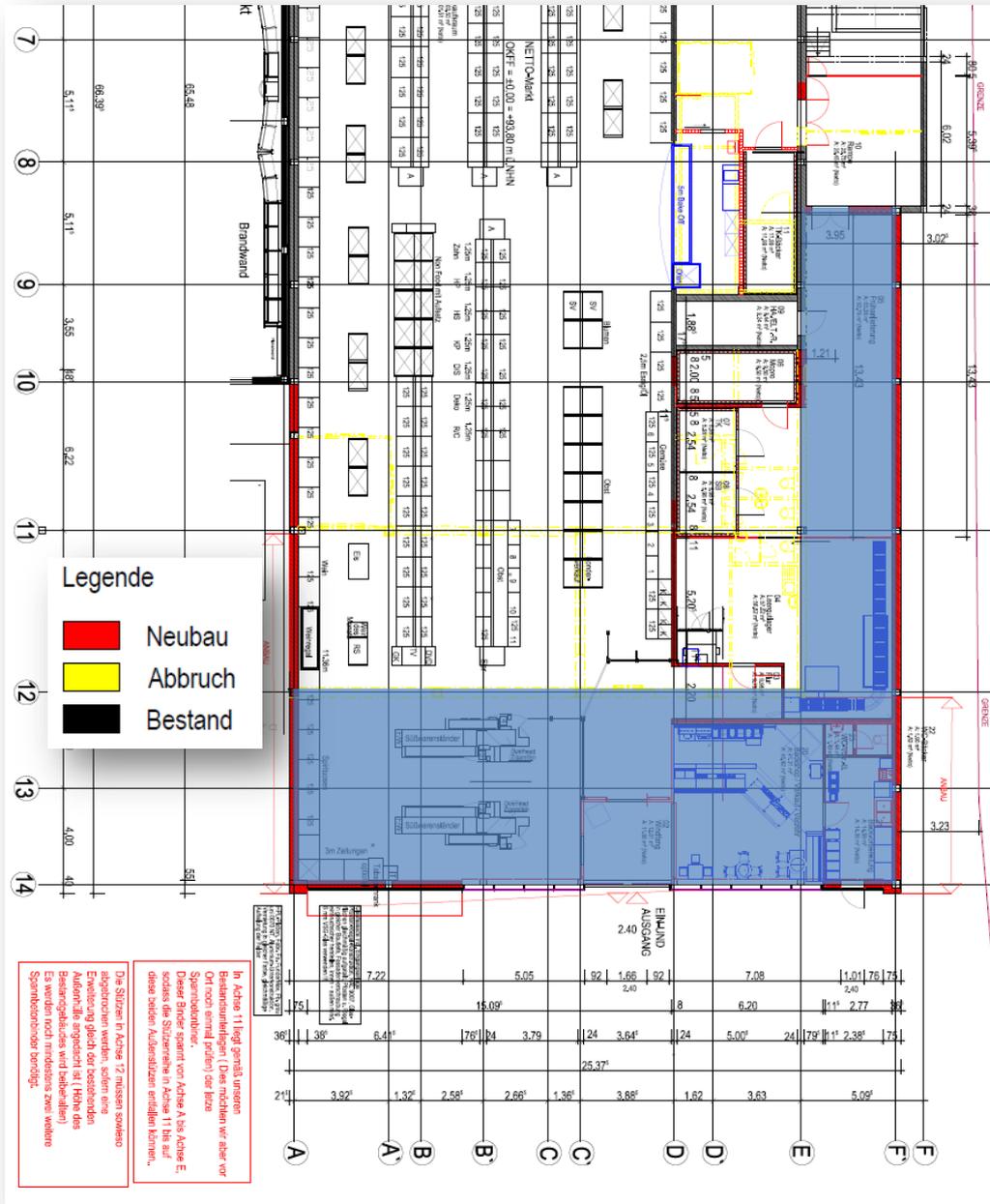
  
Anne Huhn

Anlagen: - Freiflächenplan, Grundriss, Eingangsansicht Westansicht,  
- Motivationsschreiben Netto  
- Stellungnahme Verkehrsgutachten



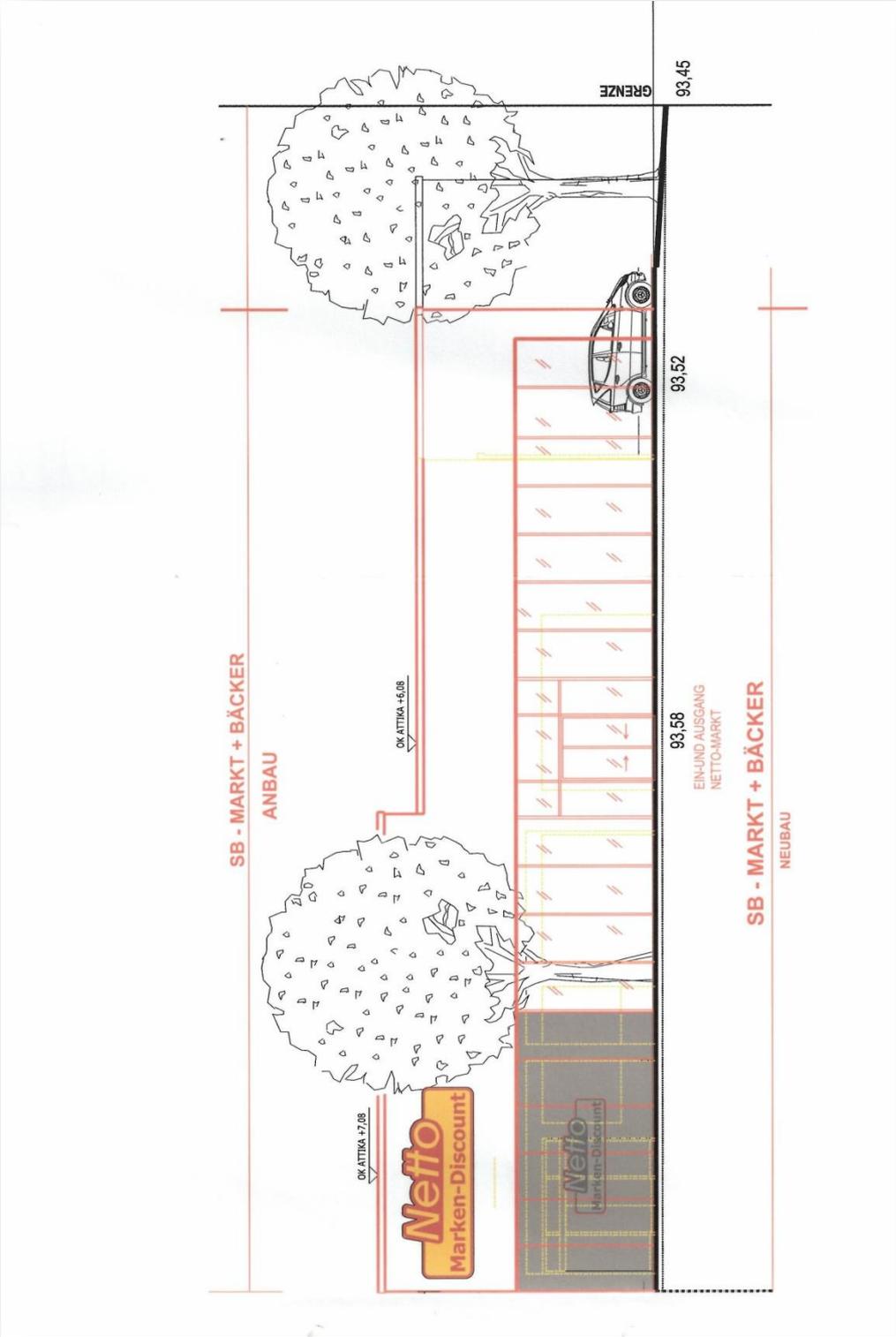
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 630a "Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1"

## Auszug aus Grundrissplan



Flächenmäßige Gebäudevergrößerung im Vergleich zum Bestand

Auszug aus Ansichtsplan



Motivationsschreiben Netto

Netto Marken-Discount AG & Co. KG · Mittelrheinstr.36 · 67550 Worms-Rheindürkheim



**NIEDERLASSUNG WORMS**  
Mittelrheinstraße 36  
67550 Worms-Rheindürkheim

Name: Manfred Kratz  
E-Mail: [manfred.kratz@netto-online.de](mailto:manfred.kratz@netto-online.de)  
Mobil: 0151-26455008  
Fax.Nr.: 06242-91313272

Datum: 14.02.2018

**Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsfachmarktes in  
67061 Ludwigshafen, Knollstraße 14**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Standort Knollstraße 14 in Ludwigshafen am Rhein befinden sich derzeit unser Nahversorgungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 787m<sup>2</sup> inklusive Windfang zzgl. ca. 46m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den angegliederten Backshop sowie drei weitere Fachmärkte. Unsererseits ist nun geplant, die Verkaufsfläche durch eine Vergrößerung des Netto-Gebäudes in Richtung Süden auf ca. 1.023m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Windfang und Leergutannahmeraum zzgl. ca. 41m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den angegliederten Backshop zu erweitern.

Hintergrund der geplanten Maßnahme ist, dass sich die Ansprüche und Erwartungen der Kunden im Hinblick auf deren Einkaufsverhalten stark geändert haben. Ein unumkehrbarer Trend geht zum Selbstbedienungsladen mit einer großzügigeren Präsentation des bestehenden Sortiments (zurzeit etwa 4.000 Artikel) und dem entsprechenden Bedarf an Fläche für das Befahren und Beegnen mit Einkaufswagen. Mit dem Flächenzugewinn können die Regalhöhen reduziert und die Gangbreiten zwischen den Regalen erhöht werden. Des Weiteren soll durch die Erweiterung erreicht werden, dass die Leergutannahme in den Bereich des Windfangs umgesiedelt wird, damit die Kunden das mitgebrachte Leergut nicht mehr umständlich durch den Markt fahren müssen. Darüber hinaus wird der im Bestandmarkt vorhandene Bake-off-Bereich im Lager integriert, sodass die Regale künftig rückwärtig bestückt werden können, auch werden durch die Erweiterungsmaßnahme die Arbeitsabläufe des Filialpersonals optimiert. Es ist beabsichtigt, die Haustechnik und die generelle Außen- darstellung der Filiale auf den neusten Stand zu bringen, wodurch wiederum eine Standortsicherung für die nächsten Jahre gewährleistet sein wird.

Netto Marken-Discount AG & Co. KG  
Sitz: Maxhütte-Haidhof, Amtsgericht Amberg HRA 1747  
Industriepark Pontholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof  
Telefon: 09471 320-0  
Telefax: 09471 320-149  
E-Mail: [info@netto-online.de](mailto:info@netto-online.de)  
Internet: [www.netto-online.de](http://www.netto-online.de)  
E-Post: [kontakt@netto-online.epost.de](mailto:kontakt@netto-online.epost.de)

Geschäftsleitung: Dr. Oliver Gschwendtner, Manfred Karl,  
Claus Leiff, Martin Schnellinger  
Bankverbindung: Hypo Vereinsbank Regensburg  
IBAN: DE37750200730021580260  
BIC: HYVEDEMM447  
USH-Ident-Nr.: DE 133 822 409

Persönlich haftender Gesellschafter  
EDEKA ZENTRALE AG & Co. KG  
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRA 96305  
vertreten durch: EDEKA Aktiengesellschaft  
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRB 80348  
Vorstand: Markus Mosca (Vorsitzender), Claas Meineke,  
Martin Scholvin  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Uwe Kohler

Ein anderer, nicht unerheblicher Grund in Bezug auf die ausgiebige Wohnbebauung im Standortumfeld ist der Strukturwandel in unserer Gesellschaft, dieser macht wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erforderlich; dies trägt auch zu einer gewissen Wohnqualität bei und ist ein wichtiger Faktor bei einer alternden Gesellschaft. Deshalb sollte auch die Umstrukturierung im Objekt diesen verstärkten Ansprüchen an Bequemlichkeit und Komfort gerecht werden.

Ich hoffe, Ihnen hiermit eine ausreichende Grundlage zur weiteren Beurteilung der beabsichtigten Baumaßnahme geschaffen zu haben und stehe für Rückfragen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen



i.A. Manfred Kratz  
Gebietsleiter Expansion

Netto Marken-Discount AG & Co. KG  
Sitz: Maxhütte-Haidhof, Amtsgericht Amberg HRA 1747  
Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof  
Telefon: 09471 320-0  
Telefax: 09471 320-149  
E-Mail: [info@netto-online.de](mailto:info@netto-online.de)  
Internet: [www.netto-online.de](http://www.netto-online.de)  
E-Post: [kontakt@netto-online.eoast.de](mailto:kontakt@netto-online.eoast.de)

Geschäftsleitung: Dr. Oliver Gschwendner, Manfred Karl,  
Claus Leitt, Martin Schnellinger  
Bankverbindung: Hypo Vereinsbank Regensburg  
IBAN: DE37750200730021880260  
BIC: HYVEDEMM447  
USt-Ident-Nr: DE 133 822 409

Persönlich haftender Gesellschafter  
EDEKA ZENTRALE AG & Co. KG  
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRA 96305  
vertreten durch: EDEKA Aktiengesellschaft  
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRB 80348  
Vorstand: Markus Mosa (Vorsitzender), Claas Meineke,  
Martin Scholvin  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ilwe Kohler

Auszug aus Stellungnahme Verkehrsgutachten

**Durth Roos  
Consulting GmbH**



*Verkehrsplanung  
Straßenentwurf  
Straßenbautechnik  
Straßenbetrieb  
Projektmanagement  
Softwareentwicklung*

**Stellungnahme**

**Verkehrserhebung Netto-Markt  
Knollstraße 14, 67061 Ludwigshafen am Rhein**

**1. Vorbemerkungen**

Im Zuge einer geplanten Erweiterung des Netto-Marktes an der Knollstraße 14, 67061 Ludwigshafen am Rhein soll die Auslastung des zugehörigen Parkplatzes ermittelt werden. Der Parkplatz weist derzeit 126 Stellplätze für Kunden und 6 Stellplätze für Mitarbeiter auf. Nach der Erweiterung des Netto-Marktes soll die Anzahl der Stellplätze für Kunden auf 108 reduziert werden. Die Anzahl der Stellplätze für Mitarbeiter bleibt unverändert. Der Parkplatz ist über zwei Zufahrten an die Knollstraße angebunden. Zur Ermittlung der Auslastung wurden am Dienstag, dem 16.01.2018 zwischen 9:00 Uhr und 20:00 Uhr die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge erhoben. Jeweils zu Beginn und Ende der Erhebung wurden zusätzlich die sich auf dem Parkplatz befindlichen Fahrzeuge gezählt.

**2. Auswertung**

Für die Auswertung wurden die erhobenen Daten in Tabellen übertragen und Tagesganglinien für den Ziel- und Quellverkehr generiert. Mit einer Überlagerung der Ganglinien kann die maximale Auslastung des Parkplatzes ermittelt werden. Zu Beginn der Erhebung um 9 Uhr standen 21 Fahrzeuge, zum Ende der Erhebung um 20 Uhr standen 24 Fahrzeuge auf dem Parkplatz. Die Auswertung der überlagerten Ganglinien zeigt, dass die Auslastung tagsüber zwischen 30 und 50 Prozent schwankt. Die maximale Auslastung wird um 14:50 Uhr mit 63 Fahrzeugen erreicht.

Am Tag der Erhebung waren insgesamt 1.169 Kunden im Netto-Markt. Im Weihnachtsgeschäft besuchen am Tag im Durchschnitt 1.469 Kunden den Netto-Markt. Unter der Annahme sonst gleichbleibender Randbedingungen, ergibt sich eine maximale Auslastung bei 79 Fahrzeugen.

Hauptsitz: Julius-Reiber-Straße 15 - 64293 Darmstadt - Tel. 06151 / 1791-0 - Fax 06151 / 1791-77 - E-mail darmstadt@durth-roos.de  
Niederlassung Bonn: Siegfriedstraße 26 - 53179 Bonn - Tel. 0228 / 3917910-0 - Fax 0228 / 3917910-7 - E-mail bonn@durth-roos.de  
Niederlassung Karlsruhe: Gartenstraße 26 - 76133 Karlsruhe - Tel. 0721 / 38473-0 - Fax 0721/38473-77 - E-mail karlsruhe@durth-roos.de

- 2 -



Unter der Voraussetzung, dass sich durch die Erweiterung des Marktes keine signifikante Erhöhung des Kundenaufkommens einstellen wird, ist eine Reduktion der Stellplatzanzahl aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu bewerten.

Darmstadt, den 29.03.2018

gez. i.A. Dipl.-Ing. Malik Martin