

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB  
Offenlagebeschluss

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4.4	Informelle Planungen.....	8

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	11.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 80/2004 am	26.11.2004
<b>Erneuter Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB am</b>	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ____ am	
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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Bereits am 11.10.2004 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 384a beschlossen mit dem Ziel, den bestehenden Bebauungsplan 384 im Hinblick auf die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen zu ändern. Weitere Verfahrensschritte erfolgten bislang nicht. Das Verfahren wird nun erneut förmlich auf der Basis von aktualisierten Zielen eingeleitet und die weiteren Verfahrensschritte vorbereitet.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 384 a „Nördlich Erbachstraße – Änderung 1“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 384 „Nördlich Erbachstraße“ im Sinne von § 13 BauGB. Es werden ausschließlich Änderungen vorgenommen, die sich auf bisher zulässige Nutzungen einschränkend auswirken, ohne dass jedoch die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird weder vorbereitet noch begründet. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist und lediglich Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden sollen, gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Änderungsbebauungsplan 384 a wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3, Abs. I und § 4, Abs. I BauGB) soll verzichtet werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt nach § 3 Abs. II BauGB (Offenlage) und § 4, Abs. II BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

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

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

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

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),  
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),  
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeswassergesetz**

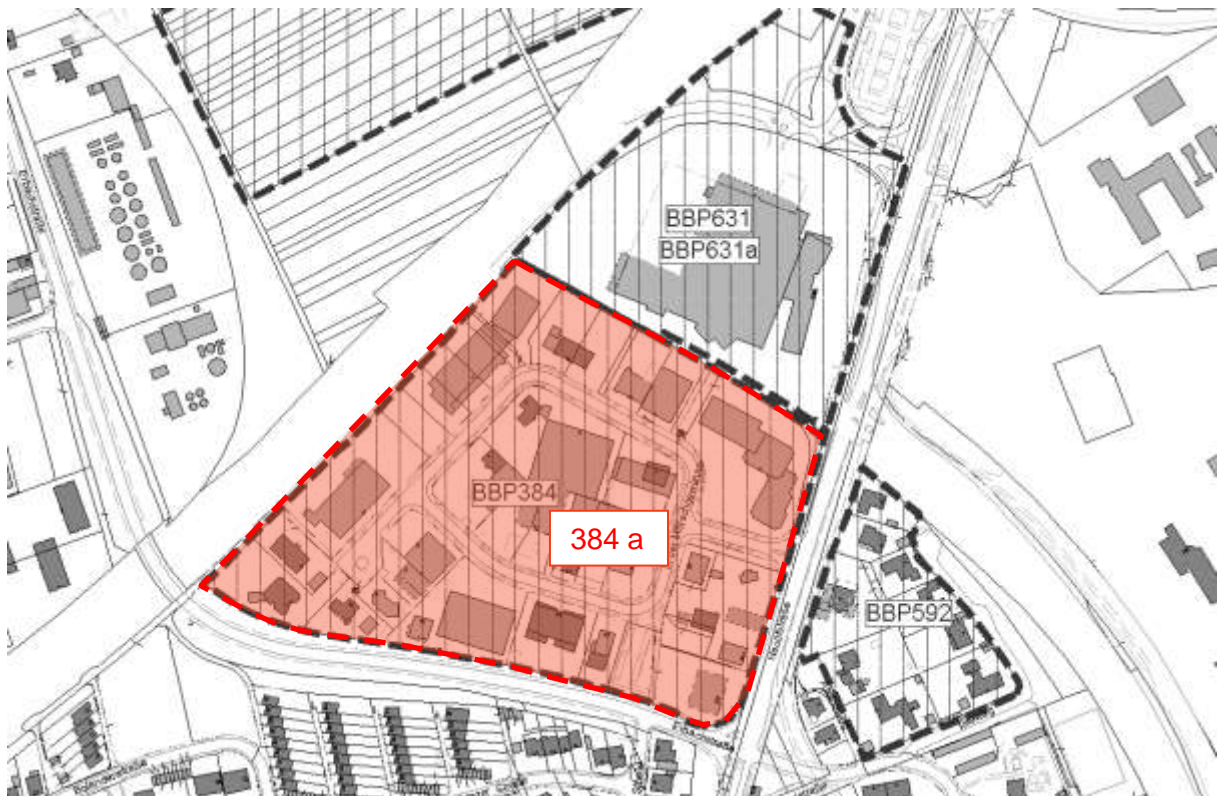
(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt, begrenzt:

- im Süden durch die Erbachstraße,
- im Osten durch die Hauptstraße,
- im Norden durch das Flurstück-Nr. 719/9 (Firmengelände der Bäckerei Görtz)
- im Westen durch die B 44.



*Geltungsbereich, dargestellt in rot*

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011

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

#### **3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 384 "Nördlich Erbachstraße". Er setzt in Teilbereichen Mischgebietsflächen, im Übrigen Gewerbegebietsflächen fest. Gesonderte Regelungen bezüglich Einzelhandelsnutzungen trifft er nicht, so dass Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit ohne Einschränkung des Sortiments zugelassen werden müssten. Dies birgt die Gefahr, dass insbesondere bei Betriebsaufgaben bisherige und dringend gebrauchte Gewerbeflächen aufgrund fehlender Eingriffsmöglichkeiten nach und nach von wirtschaftlich lukrativeren Nutzungen wie z.B. dem Einzelhandel verdrängt werden. Um dies zu verhindern, wurde bereits zuletzt im Jahr 2004 ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 384 „Nördlich Erbachstraße“ gefasst. Danach sollten Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich nur noch ausnahmsweise und nur unter bestimmten Bedingungen zulässig sein, nämlich

- in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss oder
- wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe mit einem bestimmten, nicht zentrenrelevanten Sortiment handelt.

2011 hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen die Entwicklungsziele für das Gebiet nördlich der Erbachstraße – wie auch für andere bestehende Gewerbegebiete noch einmal konkretisiert. Einzelhandelsnutzungen sollen nur noch dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und die Flächen für den Einzelhandel den Produktionsflächen untergeordnet sind.

Nachdem der im Geltungsbereich bestehende Lebensmitteldiscounter in jüngster Zeit wieder verstärkt nach Alternativstandorten sucht und mit der Freiwerdung der bisherigen Marktflächen zu rechnen ist, soll der Änderungsbebauungsplan Nr. 384 a jetzt zügig weiterbearbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden. Die konkretisierten Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept fließen dabei in die Planung ein.

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

Das Plangebiet wird wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 384 als Gewerbegebiet (Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion) und in Teilen als Mischgebiet festgesetzt. Es soll auch weiterhin vorrangig der Ansiedlung und Entwicklung von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung, Produktion, Verarbeitung dienen. Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen sollen deshalb im gesamten Bebauungsplangebiet nur noch folgende Einzelhandelsnutzungen, und dies auch nur ausnahmsweise, zulässig sein.

Einzelhandelsnutzungen, die

- in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe stehen, wobei der Anteil der Einzelhandelsfläche dem Anteil der Produktionsflächen untergeordnet sein muss. Abweichend davon sollen entsprechend den Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann möglich sein, wenn die Verkaufsfläche (hier in der Regel Ausstellungsflächen) größer ist als z.B. die Werkstatt- und Büroflächen des Betriebs.

Diese Betriebe dürfen dabei weder

- großflächig sein, noch ein zentrenrelevantes Angebot machen.

Aufgrund der Lage der Gewerbeflächen in der Nachbarschaft von stark belasteten Verkehrsstraßen besitzt das Plangebiet auch eine große Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten und jegliche Art von Wettbüros und Wettannahmestellen. Auch diese Nutzungen sollen zukünftig ausgeschlossen sein, um die knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet für Betriebe, die für die Entwicklung der Stadt Ludwigshafen von Bedeutung sind s.o.) vorhalten zu können. Dem gleichen Ziel dient auch der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Gegebenenfalls werden Ergänzungen der bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften bzgl. Werbeanlagen vorgenommen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 384 „Nördlich Erbachstraße“ sollen nicht geändert werden.

### **Umweltverträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bereits geplantes und bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet oder neue Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig wären. Das Bebauungsverfahren wird daher auch im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

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

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

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Necker von 2014 ist für den von der Planung betroffenen Bereich des Stadtteils Rheingönheim Siedlungsfläche Gewerbe – Bestand dargestellt. Der Regionalplan formuliert für die gewerblichen Siedlungsbereiche als Hauptziel, den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist zudem nicht als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 384 a „Nördlich Erbachstraße – Änderung 1“ sind damit an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der geltende FNP '99 stellt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 384a Gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Die südöstlichen Randbereiche sind als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Gliederung spiegelt sich auch in dem bisher geltenden Bebauungsplan 384 „Nördlich Erbachstraße“ und der gebauten Realität vor Ort wieder. Auch der Änderungsbebauungsplan behält diese Untergliederung bei und kann als aus der Flächennutzungsplanung entwickelt betrachtet werden.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Eine geänderte Darstellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 384 a nicht vorgesehen.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen B-Plan 384 „Nördlich Erbachstraße“ in Bezug auf die zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Änderungen vorgesehen.

### **4.4 Informelle Planungen**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 weist das Gebiet „Nördlich Erbachstraße“ nicht als Ergänzungsstandort für (großflächigen) Einzelhandel aus. Das Gebiet soll im Sinne klassischer Gewerbebetriebe weiterentwickelt werden. Während bestehende Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen, sollen zukünftig keine neuen Einzelhandelsbetriebe nördlich der Erbachstraße entstehen. Nur noch in Verbindung mit Produktion, Dienstleistung und Handwerk sind untergeordnete und mit den Betrieben in räumlichem Zusammenhang stehende Angebote denkbar. Der Bebauungsplan 384 a greift mit seinen Regelungen zum Einzelhandel die Ziele des Konzepts auf.

Die Versorgungssituation am Standort Rheingönheim ist dadurch nicht gefährdet: Einzelhandelsangebote gibt es in Rheingönheim insbesondere im Zentrum bzw. in integrierter Lage (Straßenbahnwendeschleife) und am stabilisierten Ergänzungsstandort „Am Sandloch“.

Derzeit steht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes an. Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren parallel bzw. abgestimmt auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes voranzutreiben, so dass eine inhaltliche Abstimmung erfolgen kann.