

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	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 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	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
4.4	Informelle Planungen	8
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
7.1	Bodenordnung.....	8
7.2	Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge	8
7.3	Flächen und Kosten	8
9	ANLAGEN	9
9.1	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
9.2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 690	11

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	28.01.2025
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 690 „Lidl-Markt Edigheimer Straße“ soll Planungsrecht für einen großflächigen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

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. 8.538 qm) wird die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreiten.

Von der Möglichkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB wird gebraucht gemacht. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller anfallenden Kosten. Vorhabenträgerin ist die Firma Lidl.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 14.01.2025

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

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. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

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 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

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 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

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)

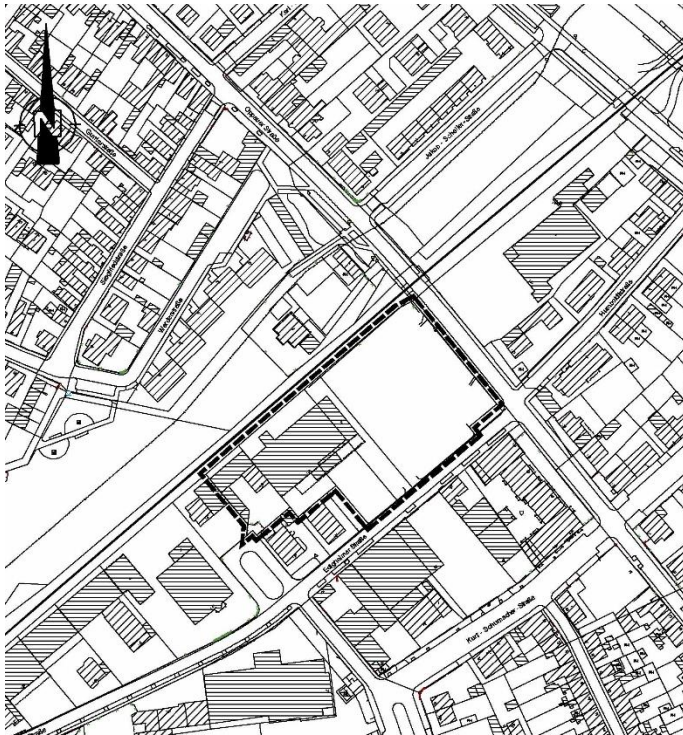
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.538,25 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: von der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 722/41, 722/58, 722/65 und 722/68
- im Osten: von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 722/68
- im Süden: von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 722/68, 722/65, 722/59, 722/58 und 722/41
- im Westen: von der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 722/41



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, Stadt Ludwigshafen am Rhein 2012, Ludwigshafen am Rhein
- [4] Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ludwigshafen, Ludwigshafen am Rhein 2025

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Die Vorhabenträgerin ist auf die Stadt Ludwigshafen zugekommen mit dem Wunsch den bestehenden Lidl-Markt mit ca. 930 qm Verkaufsfläche an der Edigheimer Straße abzubrechen und vergrößert neu zu bauen. Der Neubau soll den bestehenden, in die Jahre gekommenen

Markt ersetzen und den Standort durch die vergrößerte Verkaufsfläche langfristig wettbewerbsfähig halten. Ein größerer Neubau ist möglich, da die Vorhabenträgerin im Jahr 2024 ein angrenzendes Grundstück erwerben konnte.

Da auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, wird zur Umsetzung der Planungsabsichten die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 09.01.2025 einen entsprechenden Antrag (vgl. Anlage in Kapitel 9.1) bei der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Oppau und grenzt nördlich an die Bahnlinie der BASF SE. Auf der Fläche befindet sich schon seit Jahren ein Lidl-Markt. In der Nachbarschaft befinden sich zwei weitere Discount-Märkte, ein Drogeriemarkt, weitere Dienstleistungs- und gewerbliche Angebote, ebenso Wohngebäude. Der Standort ist heute bereits über die Edigheimer Straße angebunden und erschlossen.

Durch den Ankauf eines Nachbargrundstücks bietet sich die Möglichkeit den bestehenden Marktstandort zu vergrößern.

Städtebauliche Konzeption

An dem Standort befindet sich bereits ein ca. 930 qm großer Lebensmittelmarkt der Firma Lidl. Mit dem Neubau soll ein großflächiger Lidl-Markt mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche entstehen. Durch die Vergrößerung des Marktes wird die Warenpräsentation verbessert und die eigentliche Sortimentsgröße von Lidl kann abgebildet werden. Gleichzeitig verbessern sich die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter durch modernere und größere Aufenthaltsräume.

Die neue Filiale wird in Holzbauweise errichtet werden, mit Gründach und Photovoltaikanlage. Bei der Erneuerung des Parkplatzes wird darauf geachtet, dass die Kerwe auch zukünftig wie gewohnt auf der Parkplatzfläche stattfinden kann. Es werden zukünftig 131 Stellplätze zur Verfügung stehen, davon wird ein Teil mit E-Ladesäulen ausgestattet. Durch die Nutzung als Kerweplatz wird auch zukünftig die Begrünung des Geländes sich auf die Randbereiche beschränken müssen.

Die Zufahrten zum Gelände bleiben unverändert bestehen. Die Anlieferung wird weiterhin zur Bahnlinie hin orientiert sein, sodass hiervon keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten sind. Durch den energieeffizienten Neubau wird der Standort nachhaltiger und langfristig wettbewerbsfähig bleiben und die Nahversorgung der Bevölkerung dauerhaft sicherstellen.

Verkehrliche Erschließung

Der Standort des Discountmarktes liegt an der Edigheimer Straße. Direkt am Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle, welche beispielsweise von den Linien 86, 87 und 97 des RNV bedient wird. Auf diesem Weg ist der Markt auch heute schon für Haushalte ohne eigenes Auto erreichbar. Auch mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß ist der Standort sehr gut zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Der Standort wird bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt genutzt und wird über die vorhandenen Leitungen versorgt. Durch die Planung entsteht kein Ausbaurfordernis an den bestehenden Netzen.

Immissionsschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Nutzungen wird durch die Vorhabenträgerin ein Gutachten beauftragt. In die Untersuchung einbezogen werden alle Schallemissionen, die durch Anlieferung, den Parkplatzverkehr, betriebsbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen sowie betriebliche Einrichtungen (z.B. Haus-technik) hervorgerufen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 800 m zur Werksgrenze der BASF SE, die nach der Seveso-III-Richtlinie als Störfallbetrieb einzustufen ist. Da bereits heute sich an diesem Standort ein Lebensmittelmarkt befindet und auch nach der Verkaufsflächenvergrößerung der Markt weiterhin der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen wird, ist von keinem höheren Gefährdungspotential durch die Planung auszugehen.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der aufzustellende Bebauungsplan begründet keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

Wasserrechtliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher die Möglichkeiten zu Abflussbildung im Plangebiet, Versickerungsanlagen und Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück näher betrachtet. Ein Wasserwirtschaftliches Konzept wird erstellt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

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

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die geplante Zielsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel widerspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans und muss in eine „Sonderbaufläche“ geändert werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht rechtlich die Möglichkeit den Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Rechtskraft des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan nachträglich zu berichtigen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für fast den ganzen Planbereich – außer Flurstück Nr. 722/41 – gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 627 „Lidl-Markt Oppau – Erweiterung der Verkaufsfläche“. Auf dieser Rechtsgrundlage ist die geplante Vergrößerung des Bestandsmarktes nicht zulässig. Für das Flurstück Nr. 722/41 gibt es bislang keinen Bebauungsplan und § 34 BauGB gilt als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Um Baurecht für die geplante Markterneuerung zu schaffen, soll deswegen ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan und das einzelne Flurstück überplanen.

4.4 Informelle Planungen

Der Standort des neuen Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtteiles Oppau befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und deckt sich mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011, das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hinweist. 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.

Die neue Planung entspricht auch der Zielsetzung der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2024. Dort bleibt der Standort weiterhin im zentralen Versorgungsbereich mit dem Ziel "eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes zur Schaffung eines vollumfänglichen Nahversorgungsangebots" bestehen.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge

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

Der Durchführungsvertrag soll außerdem Regelungen zur Nutzung als öffentlicher Parkplatz enthalten, die im Laufe des Verfahrens noch näher zu bestimmen sind.

7.3 Flächen und Kosten

Die Parkplatzfläche - Flurstück 722/68 – ist städtisches Eigentum. Für dieses Flurstück bestehen bereits vertragliche Regelungen (u.a. zur Nutzung der Kerwe). Alle anderen Flurstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum der Vorhabenträgerin. 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. 690 „Lidl-Markt Edigheimer Straße“ abgeschlossen, in welchem die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

Der Stadt Ludwigshafen entstehen damit durch den Bebauungsplan keine Kosten.

9 ANLAGEN

9.1 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Max-Eyth-Straße 13 · D-74638 Waldenburg
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat IV - Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung
und Stadterneuerung
Frau Nina Dettweiler
Halbergstr. 1
67061 Ludwigshafen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
		SH/SN	-379	09.01.2025

Lidl Markt, Ludwigshafen-Oppau, Edigheimer Str. 137

Sehr geehrte Frau Dettweiler,

hiermit beantragen wir die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Ludwigshafen-Oppau, Edigheimer Str. 137 für den geplanten Abbruch und Neubau des aktuellen Lidl Marktes.

Nachstehend unser geplantes Projekt kurz erläutern:

- Abbruch und Neubau des gesamten Areals inkl. Nachbargrundstück (Zukauf getätigt in 2024)
- Verkaufsflächenanpassung von ca. 930m² auf ca. 1.500m² Verkaufsfläche mit 131 Stellplätzen (s. Anlage Entwurf Lageplan)
- Umsetzung Neubau geplant in 2027/2028 (je nach Baurechtschaffung)
- Parkplatz wird ebenfalls neu erstellt, allerdings ohne Einschränkung für die Kerwe

Mit dem Neubau möchten wir uns langfristig wettbewerbsfähig an diesem Standort aufstellen. Mit der geplanten Filiale in Holzbauweise sowie dem Einbau von E-Ladesäulen, einem Gründach inkl. PV-Anlage sind wir viel Nachhaltiger aufgestellt als bisher. Dazu kommt, dass die Nebenräume für unsere Mitarbeiter attraktiver und großzügiger gestaltet werden können und wir auch auf der bisherigen Verkaufsfläche unsere eigentliche Sortimentsgröße nicht mehr abbilden können.

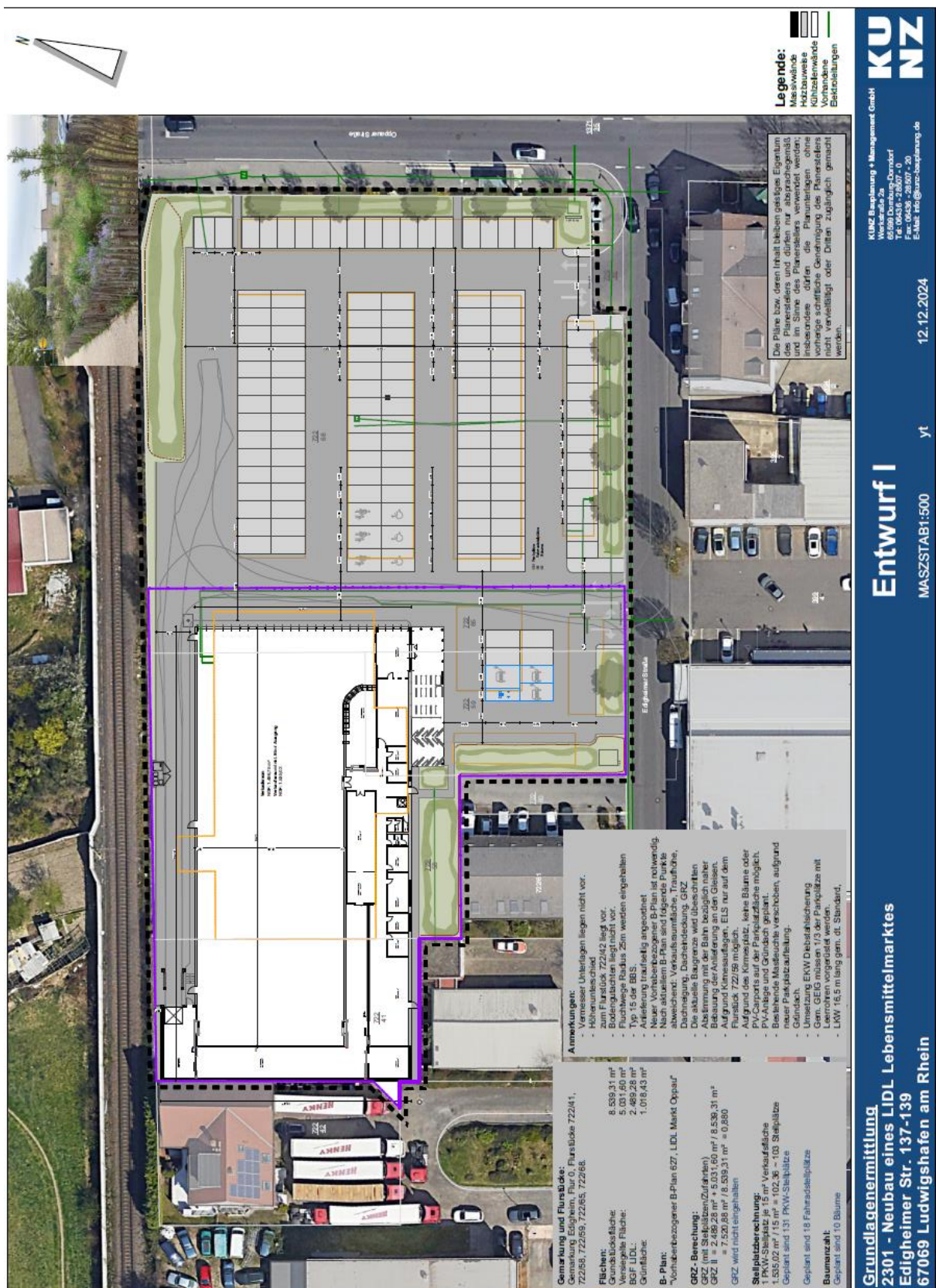
Über die baldige Einleitung des Verfahrens würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Mayerhöfer
ppa. Peter Mayerhöfer

i.V. S. Hecke
i. V. Sofia Hecke

Anlage: Entwurf Lageplan



9.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 690

