

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	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung	9
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Durchführungsvertrag	10

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	30. 10. 2024 und 17.03.2025
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Erstellt wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit den Teilbereichen A (Vorhaben- und Erschließungsplan) und B (ohne V- und E-Plan). Parallel ist die Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Teilbereich A

Es wird ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, aus dem die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Teilbereich A abgeleitet werden. Realisiert werden soll das Vorhaben durch die ALDI Süd Projektentwicklungs-GmbH & Co KG. Sie ist mit ihrem Projekt im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens, welches von der Stadt in Abstimmung mit dem TV Rheingönheim ausgelobt worden war, als erstplatzierte Bewerberin hervorgegangen.

Als Vorhabenträgerin hat die ALDI Süd Projektentwicklungs-GmbH & Co KG einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB gestellt. Dass sie zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist, wurde mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung nachgewiesen. Die vertraglichen Vorabstimmungen zum Erwerb der benötigten Grundstücksflächen mit den derzeitigen Eigentümern Stadt und TV Rheingönheim

wurden getroffen. Eine entsprechende Erklärung des TV Rheingönheim e.V. liegt vor. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten verpflichtet. Er regelt zudem die Modalitäten und Pflichten in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Bebauungsplangebietes sowie die Übernahme dabei anfallender Kosten.

Teilbereich B

Der Teilbereich B verbleibt im Eigentum des TV Rheingönheim und soll auch in Zukunft als Vereinsgelände genutzt werden. Das verbleibende Vereinsgelände liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird gem. §12 Abs. 4 BauGB aber in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes sowie der Teilbereiche A und B ergibt sich aus dem unter 2.2 dargestellten Lageplan.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

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 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

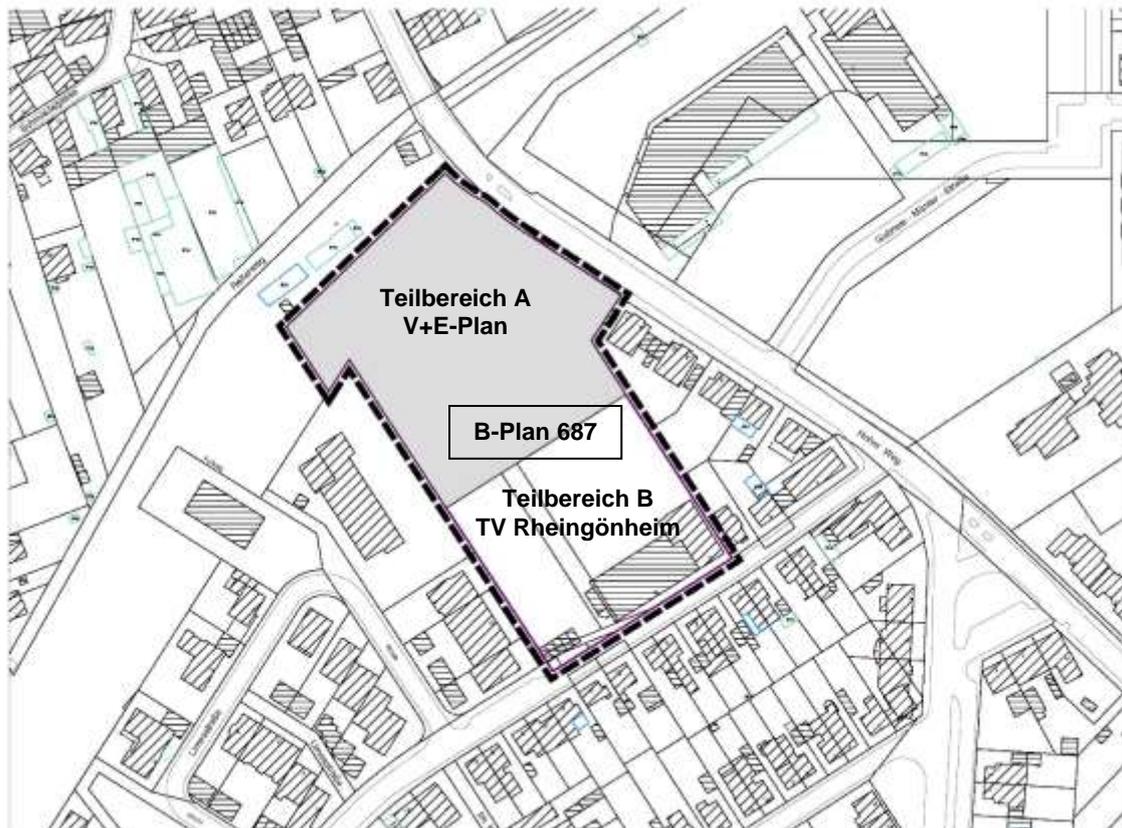
(LWG)

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 Nr. 687 „Quartierszentrum Hoher Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 12.320 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



Er ist unterteilt in die Teilbereiche A (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit ca. 7.370 m² und B (TV Rheingönheim) mit ca. 4.950 m². Der Geltungsbereich Nr. 687 wird begrenzt:

- im Norden: durch einen Reiterweg (FIS Nr. 3288/19) und einen sich anschließenden 20 m breiten Freihaltekorridor
- im Osten: durch den Hohen Weg und die Süd-Westgrenzen der dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke
- im Süden: durch die Bürgermeister-Horlacher-Straße
- im Westen: durch den Reitplatz, das sich daran südlich anschließende KITA-Gelände und die Wohnbebauung zwischen KITA-Gelände und Bgm-Horlacher-Straße

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Die Vorhabenträgerin plant in Ludwigshafen-Rheingönheim auf einer rund 7.370 m² großen Fläche einen Lebensmittelnahversorgungsmarkt mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche. Der mit Wohnungen in darüber liegenden Geschossen kombinierte Markt soll zusammen mit einer Wohnanlage für betreutes Wohnen und darin integrierter Bäckerei errichtet werden. Der Sportverein möchte auf dem verbleibenden Gelände zwischen dem Projekt der Vorhabenträgerin sowie der Vereinssporthalle seine Außensportanlagen neu konzipieren und neue Angebote schaffen, um sich zukunftsfähig aufzustellen.

Für den Bereich des geplanten Vorhabens und das verbleibende Vereinsgelände existiert im Bereich des Plangebietes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das Projekt der Vorhabenträgerin soll daher durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Baurecht geschaffen werden. Auf dem verbleibenden Gelände des TV Rheingönheim besteht grundsätzlich Planungs- und Baurecht für Sportanlagen des Vereins. Wegen der inhaltlichen Verbindung und Abhängigkeiten der beiden Vorhaben untereinander soll das Gelände jedoch in das Bebauungsplanverfahren gem. §12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. (Teilbereich B)

3.2 Planungsziele und -grundsätze

- Örtliche Situation



Der Geltungsbereich liegt westlich des Hohen Weges gegenüber der Straßenbahndschleife und südlich eines Reiterweges. In unmittelbarer Nachbarschaft findet man einen Reitplatz, eine KITA und Wohngebäude. Die Flächen werden derzeit in Gänze als Außen-/Sportgelände des TV Rheingönheim genutzt. Das Sportgelände ist wie aus dem nebenstehenden Luftbildauszug ersichtlich von Nord nach Süd unterteilt in: Tennisanlage, Beachvolleyballfeld, Sportplatz und Vereinsgaststätte mit Biergarten.

- Städtebaulich Konzeption

In Teilbereich A (s. 2.2) – Beschreibung des Vorhabens:

Im Rahmen des Bauvorhabens in Ludwigshafen-Rheingönheim, Hoher Weg werden zwei Baukörper errichtet, die sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen kombinieren.

Gebäude A (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss) wird im Erdgeschoss einen Aldi-Markt beherbergen. Darüber entstehen insgesamt 30 Wohnungen, die als Mehrgenerationen-Wohnen konzipiert sind. Diese Wohnform soll ein gemeinschaftliches Miteinander unterschiedlicher Generationen ermöglichen und fördern.

Gebäude B (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss) wird im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Café enthalten, die sowohl den Bewohnern als auch der Nachbarschaft als Begegnungsort dienen kann. Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein separater Gemeinschaftsraum für die Bewohner sowie ein Büro für einen externen ambulanten Pflegedienst untergebracht. Darüber hinaus entstehen insgesamt 23 Wohnungen in Form von Betreuten Wohnen.

Die Gebäudeteile für das Wohnen erhalten symmetrische Satteldächer, das Flachdach des Marktgebäudes sowie sonstige Flachdachanteile beider Baukörper werden begrünt.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden insgesamt 115 Pkw-Stellplätze geschaffen, davon 38 in der Tiefgarage und 77 oberirdisch. Zudem sind ausreichend Fahrradstellplätze eingeplant. Von den oberirdischen Stellplätzen werden rund 15 Stellplätze für die Nutzung durch den benachbarten Sportverein zur Verfügung gestellt. Die unterirdischen Stellplätze sind den Nutzern der Wohnungen vorbehalten. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Kundenparkplatz des Nahversorgers.

Bestehende Grünflächen links und rechts der Grundstückszufahrt sollen weitestgehend erhalten und durch Baumpflanzungen ergänzt werden. In den zentralen Bereich der Kundenstellplätze werden ebenfalls Baumpflanzungen integriert.

Die Zu- und Ausfahrt auf das Vorhabengrundstück erfolgt direkt von der L534 „Hoher Weg“ gegenüber der Zufahrt zum P+R-Parkplatz hinter der Straßenbahnwendeschleife.

Die Überfahrt zum Sportplatzgelände sowie zum Reiterweg bleiben jeweils erhalten bzw. werden ermöglicht. Hierfür werden Überfahrrechte eingeräumt und die jeweiligen Anbindungen hergestellt.

Die GRZ überschreitet den Wert von 0,8 nicht, sodass großzügige Grünflächen erhalten bleiben und das Wohnumfeld aufgewertet wird.



Entwurfskonzept Teilbereich A

Teilfläche B:

Der Sportverein will auf dem verbleibenden Gelände zwischen dem Projekt der Vorhabenträgerin sowie der Vereinssporthalle seine Außensportanlagen neu konzipieren und neue Angebote schaffen. Neben einem Mehrzwecksportfeld (u.a. für Handball und Volleyball), sollen unterschiedliche neue Angebote etwa für Boule und Shuffleboard gemacht werden. Die schalltechnischen Auswirkungen der Maßnahmen und des damit verbundenen Sportbetriebes werden untersucht und notwendige Maßnahmen festgelegt. Eine Schallschutzwand soll dann die benachbarten Anwohner vor möglicher Lärmbeeinträchtigung schützen. Die notwendigen Stellplätze werden zum Teil auf vereinseigenem Gelände untergebracht und im Übrigen auf Teilfläche A nachgewiesen. Die vorhandene Außengastronomie der Vereinsgaststätte soll erhalten bleiben.



Sportgelände-Prinzipskizze

- **Verkehrliche Erschließung**

Das Vorhabengrundstück wird über den Hohen Weg erschlossen. Das Gelände des TV Rheingönheim wird ebenfalls, wie auch der Reiterhof über die neue Grundstückszufahrt vom Hohen Weg aus über das Vorhabengelände anfahrbar. Dabei werden die notwendigen Überfahrten über das Vorhabengrundstück via Baulast zu sichern sein.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs befindet sich die Straßenbandendschleife Rheingönheim mit diversen ÖPNV-Haltepunkten (Straßenbahnlinie 6/6a, Buslinie 75 sowie Nachtlinie 96). In einer fußläufigen Entfernung von unter 500 m befindet sich auf dem Hohen Weg ein Haltepunkt der Palatina-Buslinie 570 in Höhe der Gänsweidstraße.

- **Umweltbelange und sonstige Auswirkungen**

Sämtliche Auswirkungen der Planung auf Mensch und Naturhaushalt werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargestellt werden. Dazu gehören insbesondere die Belange des Immissionsschutzes, die Auswirkungen auf Boden, Klima, Wasserhaushalt sowie Verkehr u.a.m.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan weist Siedlungsfläche Wohnen aus. Formuliertes Ziel ist es in diesen Bereichen Wohnbauflächen so weiterzuentwickeln, dass diese möglichst nah an bestehenden Siedlungsstrukturen liegen bzw. Brachen genutzt werden. Im besten Fall sollen Potenziale in räumlicher Nähe zu ÖPNV-Angeboten aktiviert werden. Beides ist hier deutlich der Fall. Darüber hinaus ist im Sinne der Konzeption „Region der kurzen Wege“ eine sinnvolle Zuordnung und Mischung von u.a. Wohnen und Versorgung anzustreben. Das Vorhaben selbst dient der Umsetzungen dieser Zielvorgaben, indem es das Wohnen mit der Nahversorgung (Lebensmittel), aber auch einem sozialen Angebot (betreutes Wohnen) verknüpft. Die Planung ist daher an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung



Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Grünfläche und Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan kann im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher notwendig, den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich (s. oben stehende Skizze) zu ändern. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Planbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Durchführungsvertrag

In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten verpflichtet. Er regelt zudem die Modalitäten und Pflichten in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Bebauungsplangebietes sowie die Übernahme dabei anfallender Kosten. Der Vertrag wird im Zuge des Verfahrens erarbeitet und abgestimmt.