

**TOP 8**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	17.03.2025	öffentlich
Ortsbeirat Rheingönheim	17.03.2025	öffentlich
Stadtrat	07.04.2025	öffentlich

### **Vorlage der Verwaltung**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 687 "Quartierszentrum Hoher Weg,, - Einleitungsbeschluss**

Vorlage Nr.: 20250902

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 17.03.2025:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Grundstücksverkauf wird ein förmliches Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 687 „Quartierszentrum Hoher Weg“ gemäß § 2, Abs.1 BauGB eingeleitet. Damit wird dem Antrag der Vorhabenträgerin ALDI Süd Projektentwicklungs-GmbH & Co KG auf Einleitung eines Verfahrens nach § 12, Abs. 2 BauGB zugestimmt. Die in der Begründung aufgeführten Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt gemäß § 2 BauGB.
3. Das südlich und außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplan liegende Gelände des TV Rheingönheim wird gemäß § 12, Abs. 4 BauGB in das Bebauungsplanverfahren Nr. 687 einbezogen.
4. Die Verwaltung sichert die Durchführung des Vorhabens in einem befristeten Zeitraum durch einen Durchführungsvertrag.

## **Erläuterung und Hintergründe**

Die für die Verfahrenseinleitung vorgesehene Planung bezieht sich auf eine Innenentwicklungsmaßnahme im Zentrum von Rheingönheim, westlich des Hohen Weges, welche bereits durch das Konzeptvergabeverfahren „Innenentwicklung Rheingönheim“ vorbereitet wurde. Ziel war und ist es, das Gelände, das bislang zum Teil im Eigentum der Stadt Ludwigshafen, zum Teil im Eigentum des Vereins liegt, einer neuen Nutzung und baulichen Entwicklung im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen. Dabei sollten in Abstimmung mit dem Ortsbeirat insbesondere ein ergänzendes Nahversorgungs- und Wohnangebot sowie wenn möglich eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren geschaffen werden. Ziel des Vereins und Veranlassung für den Verkauf seines Grundstücksanteils ist es dabei, seine Außensportanlagen hinter dem Vereinsheim zu verkleinern und sie neu und bedarfsgerechter zu konzipieren. Die nicht mehr benötigten Flächen sollen zusammen mit dem städtischen Gelände in die Entwicklung eingebracht und der Erlös aus dem Verkauf des vereinseigenen Geländes für den Neubau der Sportanlagen genutzt werden. Aus dem zweistufigen Konzeptvergabeverfahren, welches der Suche nach Investoren mit realisierbarem Konzept diente, ist die Fa. Aldi Süd Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG als erstplatzierte Bewerberin hervorgegangen. Nach entsprechendem Beschluss des Stadtrates am 26.02.2024 wurde mit Aldi Süd weiterverhandelt und die Planung konkretisiert. Aufbauend auf der Weiterentwicklung der Planung und den erfolgreichen Verkaufsverhandlungen können nun die notwendigen Beschlüsse für den Verkauf der stadteigenen Grundstücksflächen sowie für die Einleitung der Bauleitplanverfahren gefasst werden.

Konkret geplant ist der Neubau eines ALDI-Lebensmittel-Marktes mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die geplante Einzelhandelsnutzung wird ergänzt durch weitere Nutzungen. Aufgesetzt auf den Markt ist ein zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dach für generationsübergreifendes Wohnen (30 Wohneinheiten). Gegenüberliegend, in Richtung Reiterweg ist ein zweites zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach für betreutes Wohnen (insgesamt 23 Wohneinheiten) vorgesehen. Im EG wird das Angebot durch eine Bäckerei mit Café ergänzt. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch und in einer Tiefgarage hergestellt. Die ursprünglich im EG angedachte Tagespflege für Senioren hat sich aufgrund der Marktlage als nicht umsetzbar erwiesen. Stattdessen wurde das Angebot an Wohnungen für betreutes Wohnen geringfügig erweitert, ergänzt durch einen Gemeinschaftsraum und ein Büro als Stützpunkt für einen Ambulanten Pflegedienstleister.

Um das Vorhaben von Aldi realisieren zu können, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Für die Planungen des Vereins besteht grundsätzlich Baurecht. Es bestehen jedoch zwischen beiden Planungen (Aldi und TV) eine Vielzahl inhaltlicher Verbindungen und Abhängigkeiten, so dass das Gelände des TV Rheingönheim in das Bebauungsplanverfahren Nr. 687 einbezogen wird.

Dem Ortsbeirat Rheingönheim wurde die Planung der Vorhabenträgerin zuletzt in der Sitzung am 30. Oktober 2024 vorgestellt. Der Planungsstand wurde positiv aufgenommen, dem weiteren Vorgehen wurde zugestimmt. Vor Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat wird der Ortsbeirat Rheingönheim in seiner Sitzung am 26. März 2025 nochmals über den aktuellsten Planungsstand informiert.

