

Bebauungsplan Nr. 509 "Media Carré"
Satzungsbeschluss

KSD 20070223/1

ANTRAG:

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.06.2007:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 509 „Media Carré“ werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden, zurückgewiesen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509 „Media Carré“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO Rhld.-Pf. sind Bestandteil dieser Satzung.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 553 „Bruchwiesenstraße 301“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 509 „Media Carré“ integriert und mit Rechtskraft dieses Planes aufgehoben.

INHALT

Satzungsbeschluss	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1. VERFAHREN	2
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	6
3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	6
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. Informelle Planungen	8
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	8
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2. Lärm	9
5.3. Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.4. Hinweise	10
6. UMWELTBERICHT	10
7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7.1. Landespflge	10
8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	11
8.1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11
8.2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	13
8.3. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung	13
8.4. Zusammenfassende Abwägung der Belange	14
9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
9.1. Bodenordnung	14
9.2. Flächen und Kosten.....	14
10. ANLAGEN	14
Anlage 1:.....	15
Anlage 2.....	16
1. Verfahren	

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	01.03.1993
Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 553 „Bruchwiesenstraße 301“ (gem. § 10 BauGB) am	25.09.2000
geänderter Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	14.07.2003
Erneut geänderter Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	08.03.2004
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB)	10.05.2004
1. Verlängerung der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB)	10.07.2006
Behandlung im Ortsbeirat „Nördliche Innenstadt“	25.01.2007
Empfehlung des BGA zu neuem Aufstellungsbeschlusses Nr. 509 „Media Carré“ und Offenlagebeschluss	29.01.2007
Neuer Aufstellungsbeschluss Nr. 509 „Media Carré“ und Offenlagebeschluss im Stadtrat	05.03.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrenseinleitung und, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a in Verbindung mit § 13 BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – aufgestellt wird im Amtsblatt Nr. 20/2007 am	14.03.2007
Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen, und die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich im gen. Zeitraum zur Planung äußern zu können	19.03.2007 bis einschl. 30.03.2007
Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB	20.03.2007 bis 19.04.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 23/2007 am	23.03.2007
Offenlage gem. § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB	02.04.2007 bis einschl. 02.05.2007

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Stadtrat hat am 01.03.1993 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 509 "Media Carré" gefasst und am 14.07.2003 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses

beschlossen. Am 08.03.2004 wurde die Änderung des Bebauungsplan – Aufstellungsbeschlusses vom 14.07.2003 beschlossen.

Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes, bebautes und gewerblich genutztes Siedlungsgebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich im Gebiet aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es werden mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen von § 34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter. Das Bebauungsplanverfahren kann somit im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind darum nicht erforderlich. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebietes mit ca. 52000 m² (Grundstücksfläche : ca. 65.000 m² x 0,8) unter der maßgeblichen Grenze von 70000 m² liegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB 2007) durchgeführt werden.

Auf Grund der überschlägigen Prüfung gem. § 13 a, Abs. 1, Satz 2 Nr. 2 sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans zu erwarten.

Anlässlich des Beschlusses über die Einzelhandelskonzeption 2003 als Leitlinie der Stadtentwicklungspolitik beschloss der Stadtrat am 14.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 509 „Media Carré“ mit entsprechend angepassten Bebauungsplanzielen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Diese Ziele sollen auch nach dem geänderten Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2004 weiterhin verfolgt werden.

Einzige Ausnahme bildet in dieser Hinsicht der bestehende Lebensmittelmarkt der Firma Lidl GmbH & Co KG, der auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.553 „Bruchwiesenstraße 301“ genehmigt wurde und nun nach Erwerb des Grundstückes mit der Fl.St.-Nr. 2280/4, ehemals Autohaus Stelzer, erweitert werden soll.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch das Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 2797)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LAbfWG**) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landespflegegesetz (**LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG** -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - **DSchPflG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt (Anlage 1), begrenzt:

- im Südwesten durch die Bayreuther Straße
- im Osten durch die Bruchwiesenstraße
- im Nordwesten durch die Bliesstraße.
- im Nordosten durch die Brunhildenstraße

Damit wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 553 „Bruchwiesenstraße“ in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 509 „Media Carre“ integriert. Mit der Verknüpfung dieser beiden Bebauungspläne werden die planungsrechtlichen Grundlagen übersichtlicher und klarer.

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein 03/1999)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)
- [3] 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Plankapitel 24.2.2 Dienstleistungen, Handel, 15.05.2006
- [4] Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 07/2003)
- [5] Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 26. August 2004 (2015-4531), Hinweis zum Vollzug des Baugesetzbuches – Europarechtsanpassungsgesetz - EAG Bau

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbepannten Innenbereich richtet. Aktuelle Wandlungsprozesse im Gebiet machen jedoch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet erforderlich.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

▪ Städtebauliche Konzeption

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB 2007), in dem lediglich die Gebietsarten und die Art der Nutzungen sowie im Rahmen örtlicher Bauvorschriften Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden. Alles andere wird wie bisher gemäß §34 BauGB bzw. Landesbauordnung geregelt.

In dem Gebiet zwischen Brunhildenstraße und Bayreuther Straße haben sich nach Aufgabe des Schlachthofes nach und nach Dienstleistungs- und mittelständige Gewerbebetriebe angesiedelt. Durch den Bebauungsplan sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Das Gebiet soll auch weiterhin schwerpunktmäßig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Produktion, Verarbeitung, Handwerk und Dienstleistung dienen.

Mit der Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 553 „Bruchwiesenstraße 301“ im Jahr 2000 wurde das in dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 509 formulierte Planungsziel, Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu verhindern, modifiziert. Der seinerzeit bestehende Lidl-Verbrauchermarkt in der Valentin-Bauer-Straße konnte auf Dauer nicht mehr gehalten werden, weil er den Anforderungen an die Größe der Verkaufsfläche, eine störungsfreie Anlieferung und ein angemessenes Parkplatzangebot nicht mehr genügte. Unter diesem Aspekt galt es, die Grundversorgung des Stadtteils West nachhaltig zu gewährleisten.

Mit dem Bau des neuen Verbrauchermarktes an der Bruchwiesenstraße auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 553 „Bruchwiesenstraße 301“ ist dies erreicht worden.

Mit der nun beantragten Erweiterung des Verbrauchermarktes sollen dieser Standort und damit die Grundversorgung des Stadtteils West nachhaltig gesichert werden. Durch die Erweiterung vergrößert sich die Verkaufsfläche auf bis zu 1300 m² und die Geschossfläche auf bis zu 1800 m², jeweils incl. Pfandraum und Backshop. Dies hat die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes zur Folge. Daher muss hierfür im Bebauungsplan ein SO – Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Nördlich des Lebensmittelmarktes ist ein Fast-Food-Restaurant geplant.

Weitere **großflächige** Einzelhandelsbetriebe sollen im restlichen Plangebiet nicht zulässig sein. Der Grund dafür ist, dass bei einer ungesteuerten Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort negative Auswirkungen auf die Innenstadt des Oberzentrums Ludwigshafen nicht auszuschließen sind. Zudem besteht bei einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandel die Gefahr, dass die Grundstücke für Gewerbebetriebe unerschwinglich werden oder ganz entfallen.

Im Übrigen sollen mit dem Bebauungsplan Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften getroffen werden, da die Auswirkungen der Werbung für das Stadtbild nicht immer positiv sind.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen - die Bruchwiesenstraße, die Bayreuther Straße, die Blièsstraße und die Brunhildenstraße - vollständig erschlossen. Die Verkehrserschließung des Verbrauchermarktes erfolgt wie bisher über die Bruchwiesenstraße und die Krummlachstraße. Das Fast-Food-Restaurant wird über die Bruchwiesenstraße erschlossen. Zwischen den Parkplätzen des Verbrauchermarktes und dem Fast-Food-Restaurant ist eine Verbindung vorgesehen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

- **Immissionsschutz**

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall nachzuweisen, dass das Verkehrsaufkommen bewältigt wird und die maßgeblichen Schallwerte eingehalten werden.

- **Umweltverträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bebautes und weitgehend versiegeltes Gewerbegebiet bezieht, d.h. es geht um die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebietes liegt mit ca. 52000 m² (Grundstücksfläche: ca. 65.000 m² x 0,8) unter der maßgeblichen Grenze von 70000 m² gem. § 13a Abs. 1 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB 2007). Dies bedeutet auch, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Dies wird gemäß §13a Abs. 3 BauGB 2007 auch ortsüblich bekannt gemacht.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN und sonstigen PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [2] sind im Geltungsbereich keine gesonderten Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung berührt. Die Fläche ist als bestehende Siedlungsfläche für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dargestellt. Eine Beeinträchtigung des zentralen Einkaufsbereichs der Innenstadt ist durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht zu befürchten. Ebenfalls sind keine Beeinträchtigungen des Versorgungskerns vom Stadtteil West zu befürchten, da der Verbrauchermarkt die Grundversorgung für den Stadtteil West sichert.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Obwohl die Festsetzung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB 2007) aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Über ein Einzelhandelsgutachten ist nach zu weisen, dass durch die geplante Erweite-

zung des Verbrauchermarktes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Danach ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Informelle Planungen

▪ Einzelhandelskonzeption

Wesentliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen [4]. Für die Gewerbegebiete im Stadtgebiet gilt die allgemeine Leitlinie, dass dort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen bleiben sollen. Regelungen für Verkaufsräume, die in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierenden oder handwerklichen Betrieben stehen, müssten in engem Rahmen getroffen werden. Ziel bleibt hier die Sicherung von "klassischen" Gewerbegrundstücken, die für Nutzungen vorgesehen sind, die nicht primär dem Einzelhandel zugeordnet werden können. Die erwünschten Branchen, die sich hier im „Media Carré“ - auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - ansiedeln können, sind in der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Einzelhandelskonzeption erfasst (siehe Anlage 2).

5. Begründung ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde so weit wie möglich auf die bestehende Nutzungsstruktur und die vorhandenen Gewerbebetriebe Rücksicht genommen. Das Gebiet wird überwiegend als GE - Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Gewerbebestruktur und der Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption 2003 sieht die städtebauliche Konzeption für die künftige Entwicklung des Plangebietes auch weiterhin schwerpunktmäßig Gewerbebetriebe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor. Nutzungen, die die geordnete Entwicklung des Gebietes entsprechend dieser Zielsetzung beeinträchtigen oder Störungen der Nachbarschaft auslösen können, sollen ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise kann daneben auch Einzelhandel in unmittelbarer Verbindung mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, zugelassen werden, wenn der Anteil der Einzelhandelsflächen gegenüber den Produktions- bzw. Dienstleistungsflächen untergeordnet ist. Damit soll die gerade für Handwerksbetriebe häufige Praxis, neben der handwerklichen Leistung auch die entsprechenden Artikel zum Verkauf an den Endverbraucher anzubieten, in einem adäquaten Rahmen ermöglicht werden können.

Um eine Verdrängung knapper Gewerbeflächen zu vermeiden, sollen Vergnügungsstätten sowie Betriebe und bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässig sollen sein:

- Gewerbebetriebe, soweit sie nachfolgend nicht ausgeschlossen werden,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sollen nur zulässig sein, soweit sie in Hauptgebäude integriert sind,
- Maximal 1 Wohnung pro Betrieb bzw. Einrichtung, sofern sie gewerblichen Nutzungen zugeordnet sind (z.B. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal oder Hausmeister),

- Maximal 1 Wohnung pro Einrichtung für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- **Nicht zulässig** sollen sein:

- Imbissbuden und andere Kleinverkaufsstände und –wägen als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten sowie Betriebe und bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen,
- Wohnnutzung beinhaltende gewerbliche Nutzungen (z.B. Beherbergungsgewerbe),
- Wohnnutzung beinhaltende kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen (z.B. Internate, Heime, stationäre Kliniken).

- **Ausnahmsweise** sollen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können:

- die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen und Maschinenteile, Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs- / Sanitärinstallation und Installationsartikel) Dabei muss der Anteil der Einzelhandelsflächen dem Anteil der Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein.
- Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel und Einrichtungsgegenstände, Heimtextilien / Bodenbeläge, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, großteilige Sportgeräte, Büromaschinen / Computer / Bürobedarf, Maschinen- und Maschinenteile / -zubehör, Zooartikel, Getränke (Anlage2).

Eingeschränktes Gewerbegebiet

In den Randbereichen des Plangebietes entlang der Bliesstraße und der Brunhildenstraße sind gewachsene Gemengelagen (Gewerbenutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen) entstanden. Daher gilt hier das Gebot der Rücksichtnahme. Aus diesem Grund sollen diese Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das bedeutet, dass hier entsprechend die Lärmemissions- und Lärmimmissionswerte wie in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzuhalten sind.

SO - Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes wird die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils West nachhaltig gesichert. Wesentliche Beeinträchtigungen des Versorgungskerns des Stadtteils West sowie der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs des Oberzentrums Ludwigshafen können daher ausgeschlossen werden [3].

- **Zulässig soll sein:**

- Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes bis zu einer Größe, die im Bebauungsplan durch Baugrenzen als überbaubare Fläche in eingeschossiger Bauweise festgesetzt ist.

5.2 Lärm

Der Bebauungsplan überplant ein vollständig erschlossenes, weitgehend bebautes und gewerblich genutztes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird durch den einfachen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Die Frage möglicher Lärmbeeinträchtigungen bzw. Lärmschutzvorkehrungen muss daher für alle Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

In den Bereichen, die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, sind die Lärmemissions- und Lärmimmissionswerte wie in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzuhalten.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Mit dem Bebauungsplan sollen Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden, da die Auswirkungen der Werbung für das Stadtbild nicht immer positiv sind. Deshalb sind für großformatige Werbung Regelungen zu treffen, die sich insbesondere auf folgende Werbeformen beziehen sollen:

- Werbetafeln im Euroformat
- Masten, Türme und Pylone
- Werbung an und auf Gebäuden
- Veranstaltungsplakate

5.4. Hinweise

Alttablagerungen

Die Auswertung des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz und des städtischen Katasters potenzieller Altstandorte und Alttablagerungen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 509 "Media Carré" mehrere ungeordnete Ablagerungen und ehemalige heute verfüllte Hohlformen vorhanden sind. Des Weiteren ist für das Plangebiet eine registrierte Alttablagerung (31400000-262 "Bruchwiesenstraße") verzeichnet.

Zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich entsprechende Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes formuliert. Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Bereiche wurden diese Hinweise auf Empfehlung des Bereiches Umwelt ergänzt.

Überschwemmungsgefährdung

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden

6. Umweltbericht

Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

7. Weitere Auswirkungen der Planung

7.1. Landespflege

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und auf Grund der Festsetzungen keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist ein Landschaftsplan mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzplan nicht erforderlich.

8. Abwägung der Öffentlichen und Privaten Belange

8.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2007 und Fristsetzung von einem Monat.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

Bedenken der **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz** (auszugsweise, wörtlich):

„1. Ausweisung des Gewerbegebietes

Zielsetzung der Einzelhandelskonzeption ist es, an diesem Standort Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich auszuschließen. Insofern ist unklar, warum dennoch eine Fülle von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zugelassen werden sollen. Dies gilt weniger für den Einzelhandel im direkten räumlichen Zusammenhang mit einem Produktionsbetriebe- oder Dienstleistungsbetrieb, als vielmehr für die sonstigen zugelassenen Einzelhandelsbetriebe. Besonders kritisch sehen wir hier zudem, dass viele der zugelassenen Betriebe klar innenstadtrelevante Sortimente führen. Dies gilt z.B. für Heimtextilien, Möbel- Einrichtungsgegenstände (Möbel aller Art, Lampen, und Leuchten!) und auch Computer.

Gerade vor dem Hintergrund der im Entwurf des LEP IV erkennbaren Tendenz, großflächige Handelsansiedlungen zu erleichtern, sehen wir die Gefahr, dass im Bereich Media Carré vor allem durch Agglomerationen nicht großflächiger Handelsbetriebe ein weiterer Handlungsschwerpunkt entstehen könnte, der klar zu Lasten der Innenstadt und Stadtteilzentren Ludwigshafens geht und die Einzelhandelskonzeption der Stadt konterkariert.

Die IHK Pfalz spricht sich daher dafür aus, die Einzelhandelskonzeption der Stadt ernst zu nehmen und insbesondere die aufgeführten Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Bau- und Heimwerkerbedarf, Büromaschinen, Computer und Zooartikel in diesem Gebiet nicht zu zulassen.

2. Erweiterung der Firma Lidl

Die Firma Lidl beabsichtigt ihren Discountmarkt an diesem Standort auf bis 1.300 qm zu erweitern. Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Auch angesichts der Entwicklung von Lebensmittelmärkten außerhalb der Industriestraße in Ludwigshafen halten wir weitere großflächige Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten außerhalb der im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ausgewiesenen Flächen für nicht opportun. Durch einen einzelnen Markt sind zwar sicherlich nicht starke Beeinträchtigungen des Versorgungskerns vom Stadtteil West zu erwarten, aber durch das jahrelange Wachstum an Verkaufsflächengerade im Lebensmittelbereich ist insgesamt schon eine starke Schwächung der Versorgungskerne in Ludwigshafen erkennbar. Daher sollte von weiteren großflächigen Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben dringend abgesehen werden.

Bedenken der **Handwerkskammer der Pfalz** (auszugsweise, wörtlich):

„Zunächst ist positiv anzumerken, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 509 Media Carré die Einzelhandelsnutzung auf solche Bereiche beschränkt wird, die nicht zentral relevante Sortimente umfassen.

Was die Erweiterung des vorhandenen Lidl-Verbrauchermarktes anbetrifft, haben wir entsprechend dem Integrationsgebot erhebliche Bedenken, dass durch die zukünftige Großflä-

chigkeit negative Auswirkungen auf andere an den Stadtteil angrenzende Bereiche nicht ausgeschlossen werden können. Dies gilt umso mehr, als uns ein Einzelhandelsgutachten bezüglich der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung durch die Erweiterung nicht vorgelegt wurde....“

Bedenken des Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e. V.

(auszugsweise, wörtlich):

„ Grundsätzlich ist zu sagen, dass seitens des Verbandes zwar gegen eine Vergrößerung der Verkaufs- und Geschäftsfläche des bisher dort ansässigen Verbrauchermarktes große Bedenken bestehen, da verstärkt zu beobachten ist, dass zu Zeit an vielen Standorten in Ludwigshafen mit Verkaufsflächenerweiterung gearbeitet wird. Auch sind wir der Ansicht, dass einer Ausweitung der Ansiedlungsmöglichkeiten, wie Sie auf Seite 9 Abs. 2 beschrieben werden, nicht zugestimmt werden kann. Insgesamt wird Ludwigshafen zur Zeit mit immer großflächigerem Einzelhandel überzogen. Letztendlich findet eine Agglomeration von Einzelhandelsverkaufsflächen speziell auch von innenstadtrelevanten Randsortimenten statt, die unseres Erachtens nicht mehr zu vertreten ist.

Dennoch stimmen wir unter größten Vorbehalten der Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes zu, um die Grundversorgung des Stadtteils West zu sichern.

Wir weisen bereits jetzt daraufhin, dass wir gegen jegliche weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in dem oben genannten Gebiet sind und regen an, weitere Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen.“

Anregungen des Bereiches Umwelt:

Der Bereich Umwelt geht davon aus, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden kann. Entsprechende Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen

Anregungen der Technischen Werke Ludwigshafen:

Die TWL empfehlen, bestehende Grundstücksrechte (Leitungsrechte) in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd empfiehlt, Hinweise zur Überschwemmungsgefährdung in den Bebauungsplan zu übernehmen. (s. Pkt. 5.4)

Stellungnahme der Verwaltung bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen.

Wenn im Bebauungsplan Einzelhandel nur ausnahmsweise und zwar unmittelbar in Verbindung mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen werden soll, so trägt diese Festsetzung der gerade für Handwerksbetriebe vermehrt geübten Praxis Rechnung, neben der handwerklichen Leistung auch die entsprechenden Artikel zum Verkauf an den Endverbraucher anzubieten. Ohne derartige Ausnahmeregelungen wären auch bestehende Betriebe wie z.B. Elektrohandel nicht zulässig. Damit diese mit Produktions- und Dienstleistungsbetrieben verknüpften Einzelhandelsnutzungen eben nicht zu Lasten der Innenstadt und der Stadtteilzentren gehen, sollen nur solche Einzelhandelsnutzungen zulässig sein, die in der Einzelhandelskonzeption 2003 als nicht zentrenrelevant eingestuft worden sind. Die Liste der **nicht** zentrenrelevanten Sortimente wird als Anlage 2 zum Bebauungsplan aus der Einzelhandelskonzeption übernommen

Die vorgesehenen Ausnahmen stehen durchaus in Einklang mit der primären Zielsetzung, das Gebiet auch weiterhin schwerpunktmäßig für Gewerbebetriebe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Die Ausnahmen gelten nur für nicht zentrenrelevante und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, unbeschadet der Regelungen des § 11 Abs.3 BauNVO. Dies bedeutet, dass im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens auf der Grundlage der beantragten Nutzflächen und Sortimentsstruktur in Form einer Einzelfallprüfung über die Zulässigkeit entschieden wird. Die Befürchtung, dass durch eine Agglomeration kleinflächiger Handelsbetriebe ein weiterer Handelsschwerpunkt entstehen könnte, wird nicht geteilt, da das Gebiet bereits überwiegend baulich genutzt ist. Sollte wider Erwarten dennoch eine so geartete negative Tendenz erkennbar werden, so bietet § 15 der BauNVO eine rechtliche Handhabe, zur Wahrung der Eigenart des Baugebietes steuernd einzugreifen.

Stellungnahme der Verwaltung bezüglich der Erweiterung des Verbrauchermarktes der Firma Lidl:

Da der ehemalige Lidl-Verbrauchermarkt in der Valentin-Bauer-Straße mit einer Verkaufsfläche von 450 qm nicht mehr den gewandelten Anforderungen bezüglich Verkaufsfläche, Anlieferung und Parkplatzangebot entsprach, wurde mit Verabschiedung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes das Konzept zur Nahversorgung des Stadtteils West modifiziert. Mit dem Bebauungsplan Nr.553 „Bruchwiesenstraße 301“ wurden im Jahr 2000 planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Lidl-Verbrauchermarktes an der Bruchwiesenstraße geschaffen.

Nach Erwerb des Grundstückes des ehemaligen Autohauses Stelzer beantragte die Firma Lidl im vergangenen Jahr eine Erweiterung des Verbrauchermarktes zur Errichtung eines Pfandraumes und eines Backshops. Durch die Erweiterung vergrößert sich die Verkaufsfläche auf bis zu 1300 m² und die Geschossfläche auf bis zu 1800 m², und raumordnerisch nicht relevant. Eine vergleichbare Situation und Entwicklung wurde auch bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes 584a 'Einzelhandel Hohelooogstraße' vollzogen, ohne dass nachteilige Auswirkungen festzustellen waren.

Die anstehende Erweiterung ist als Bestandsentwicklung zu sehen und liegt im Interesse einer nachhaltigen Konsolidierung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils West mit Lebensmitteln. Trotz Randlage ist die Bruchwiesenstraße als geeigneter Standort für den stadtteilbezogenen Versorgungseinkauf, der in der Einzelhandelskonzeption ausgewiesen ist, einzustufen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Stadtteils West sowie der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs des Oberzentrums Ludwigshafen können ausgeschlossen werden.

Ein Einzelhandelsgutachten ist nicht erforderlich, da keine Änderung oder Vergrößerung des Sortiments erfolgt, sondern weiterhin nur Lebensmitteleinzelhandel in stadtteilbezogener Lage vorgesehen ist.

8.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 509 „Media Carré“ lag in der Zeit vom 02.04.2007 bis einschließlich 02.05.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.3 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die Anregungen der TWL (Pkt. 8.1) zur Übernahme der Leitungsrechte in den Bebauungsplan werden aufgenommen.

Die Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bezüglich der Überschwemmungsgefährdung werden in den Plan übernommen. (s. Pkt. 5.4)

8.4 Zusammenfassende Abwägung der Belange

Belange, die gegen die Planung sprechen :

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes muss dafür Sorge getragen werden, dass sich die in Verbindung mit Dienstleistern und Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen ihrer Anzahl und ihrem Umfang nach in einem Rahmen bewegen, der den Gebietscharakter, Gewerbegebiet, nicht sprengt.

In der Lebensmittelbranche hat sich seit geraumer Zeit die Tendenz durchgesetzt, in Randsortimenten Artikel aufzunehmen, denen man einzeln betrachtet eine gewisse Zentrenrelevanz nicht absprechen kann. Der verfügbaren Größe der Verkaufsfläche wegen handelt es sich dabei jedoch nur um Ergänzungsangebote, die nicht als Schwächung der Versorgungskerne zu sehen sind.

Belange, die für die Planung sprechen :

Mit dem Bebauungsplan Nr. 509 „Media Carré“ werden Regelungen für einen Bereich getroffen, der heute weitgehend bebaut ist und lediglich nur noch einzelne Arrondierungen ermöglicht. Damit wird zum einem der Rahmen für eine angemessene Bestandsentfaltung abgesteckt und zum anderen werden die Voraussetzungen für eine nach heutigen Gesichtspunkten längerfristig funktionierende Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils West geschaffen.

Im Ortskern des Stadtteils West war ein ausreichend großer, zeitgemäßer, konkurrenzfähiger Verbrauchermarkt nicht zu realisieren, weil Grundstücke in geeigneter Größe dort nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung der einzelnen Belange

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Aspekte und deren Abwägung gegeneinander kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

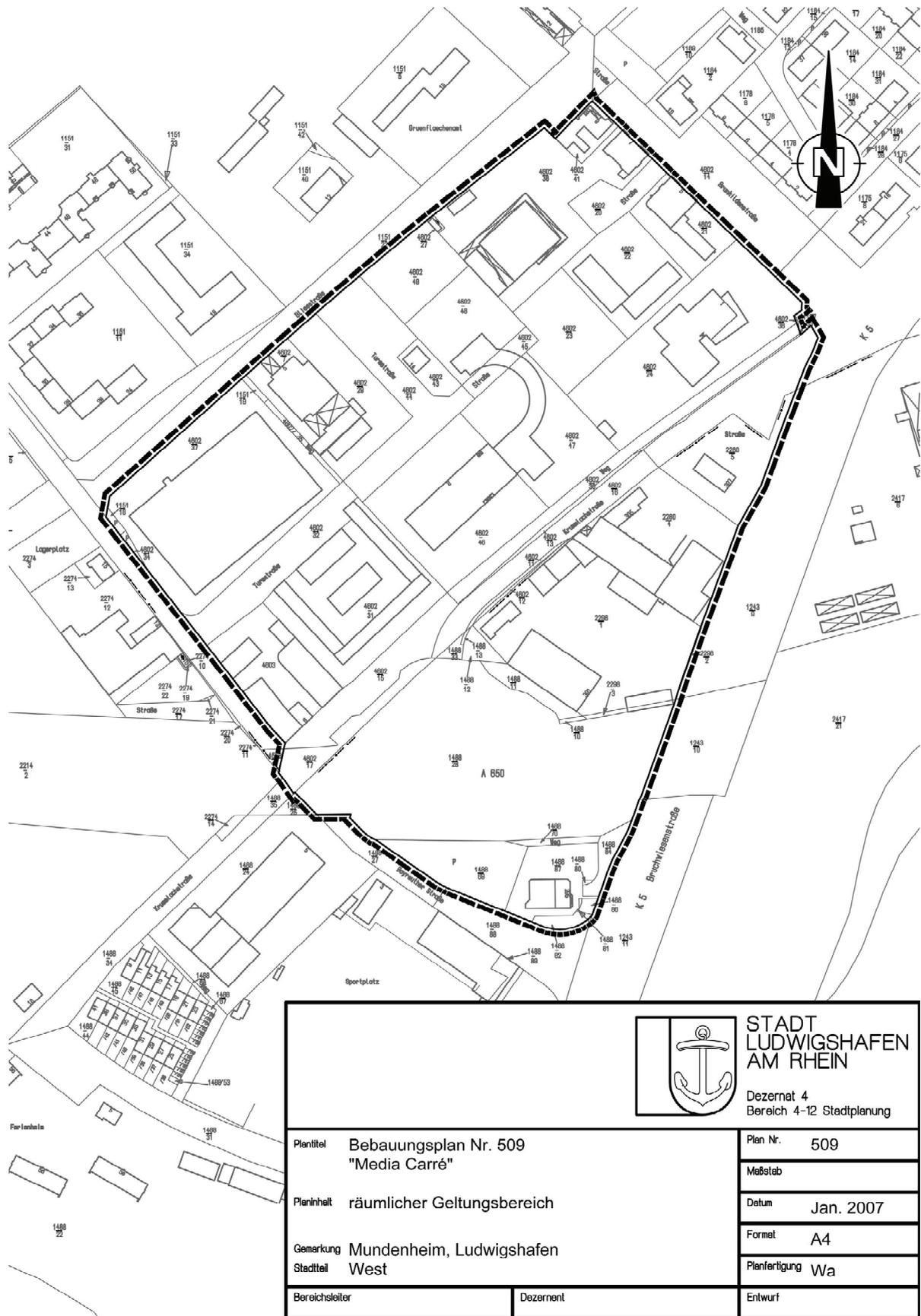
9.2 Flächen und Kosten

Es entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes.

10. ANLAGEN

Anlage 1:

Lageplan des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 509 „Media Carré“



Anlage 2

Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

Sortimentsgruppe

Was gehört z.B. dazu:

Bau und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubezogene Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Rollläden und Markisen, Fenster, Türen
Gartenbedarf	Pflanzen, Garten- und Gewächshäuser, Gartengeräte und -werkzeuge, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzengefäße, Zäune
Möbel und Einrichtungsgegenstände	Möbel aller Art, Küchen, Küchengeräte, Lampen und Leuchten, Herde und Öfen
Großteilige Heimtextilien, Bodenbeläge	Gardinen, Vorhänge, Bettwaren, Teppiche, Teppichauslegeware, Bodenbeläge aller Art
Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Kfz, und Zubehör, Zweiräder, Landmaschinen, Kraft- und Brennstoffe
Großteilige Sportgeräte	Boote und Zubehör, Campingartikel, Fitnessgeräte
Büromaschinen, Computer, Bürobedarf	v.a. Großgebilde für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	

