

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 622 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße"  
Einleitungsbeschluss

KSD 20090255/1

---

## **ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 20.04.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Dem erneuten Antrag der Vorhabenträgerin, Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wird zugestimmt. Hierdurch wird der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ vom 09. Februar 2009 geändert.
2. Die Verwaltung sichert die Durchführung des Vorhabens durch einen Durchführungsvertrag.

### **Begründung zum Antrag:**

Die Neufassung des Beschlusses ist notwendig, weil

1. sich der bisher vorgesehene Betreiber Tengemann aus dem Projekt zurückgezogen hat und stattdessen die Firma REWE als Betreiberin des neuen Marktes auftritt.
2. die Firma REWE in ihren Markt auch ein umfassendes Getränkeangebot integriert hat. Es kommt daher zu einer größeren Verkaufsfläche, die mit dem alten Beschluss nicht abgedeckt ist.

## 1. Verfahren

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB. Da auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, sind die Planverfahren im Parallelverfahren durchzuführen. Der Ortsbeirat Mundenheim wurde am 26. März 2009 in öffentlicher Sitzung über das geplante Vorhaben informiert. Er steht der Planung positiv gegenüber. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planentwurfes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Verfahrensschritte	Datum
Antrag auf Aufstellung eines VEP	17. März 2009
Information des Ortsbeirats vor Einleitungsbeschluss	26. März 2009
Empfehlung für Einleitungsbeschluss – BGA-Sitzung	
Einleitungsbeschluss – Stadtratssitzung	
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. §3, Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. §4, Abs. 1 BauGB)	
Information des Ortsbeirats vor Offenlage	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4 BauGB)	
Offenlagebeschluss in der BGA-Sitzung am	
Offenlage	
Information des Ortsbeirats vor Satzungsbeschluss	
Empfehlung zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – BGA – Sitzung am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) – Stadtratssitzung am	

## 2. Allgemeines

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom  
22.04.1993  
(BGBl. I S. 466)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **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. 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)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008  
(BGBl. I S. 686)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I, S. 2470)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom  
21.12.2006  
(BGBl. I S. 3316)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I S. 2470)

#### **Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl.  
S. 387)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom  
28.05.2008 (GVBl. S. 79)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007  
(GVBl. S. 297)

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl.  
S. 105)

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl.  
S. 191)

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

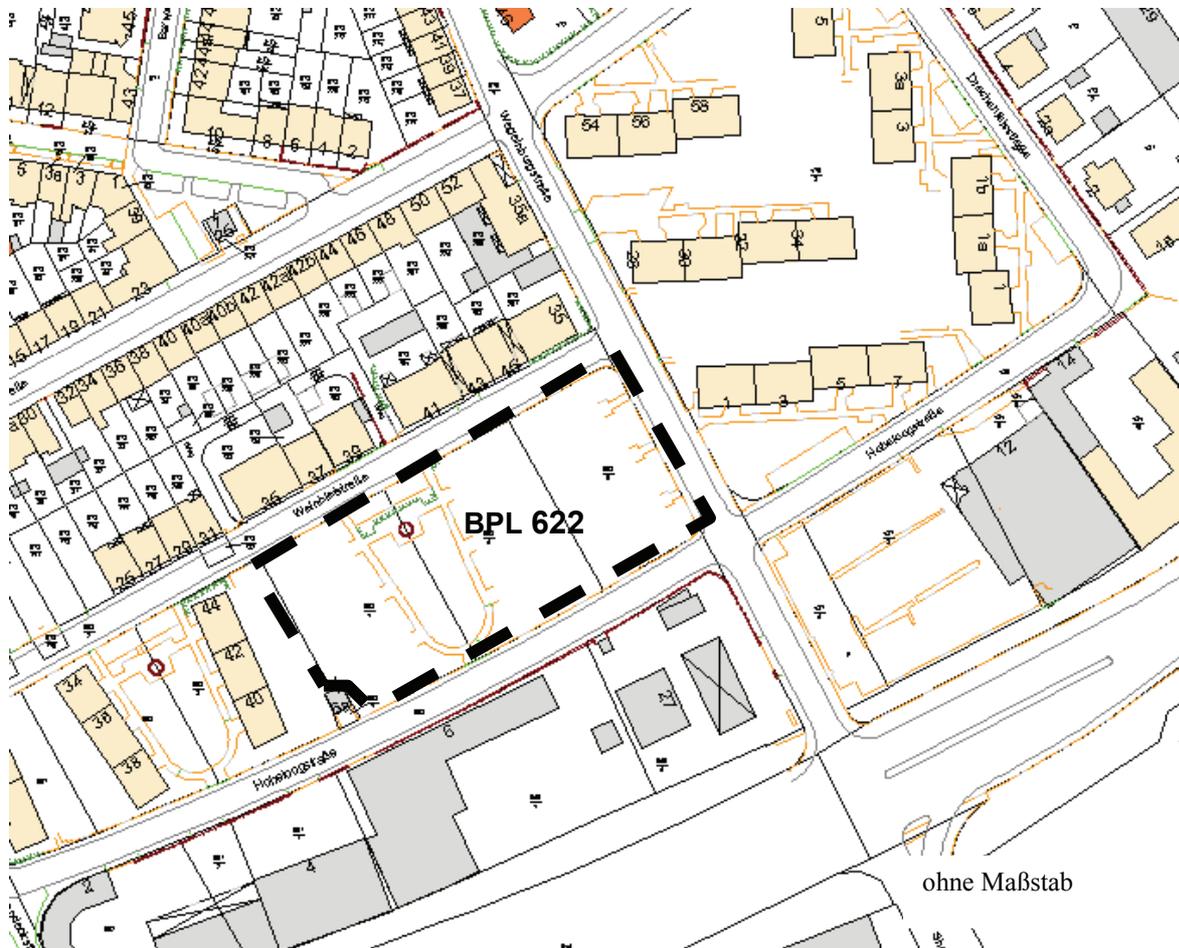
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen im Stadtteil Mundenheim und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Es handelt sich um eine ehemals mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaute Fläche, die derzeit brach liegt.



Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücknummern: 668/4, 668/5 und 668/6.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Im Westen:	durch die Flurstücke Nr. 668/3 und 668/7
Im Süden:	durch die Hoheloostraße, Flst.-Nr.: 663/0
Im Osten:	durch die Wegelnburgstraße, FlStNr.: 670/7
Im Norden:	durch die Weinbietstraße, FlStNr.: 668/2

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.413 m<sup>2</sup>.

### 3. Vorhabenträger

Das Vorhaben auf dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger, die Firma Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, durchgeführt. Der Vorhabenträger erwirbt die Grundstücke im Geltungsbereich von der GAG Ludwigshafen. Er hat am 17. März 2009 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

### 4. Planungsanlass, Ziele und Grundsätze

Der Geltungsbereich liegt in guter fußläufig erreichbarer Lage am Rande von Wohngebieten im Süden Mundenheims. Aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung haben diese überdurchschnittliche Wohndichten, was den Standort für Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht. Die Fa. Tengemann hatte im Jahr 2008 deutliches Interesse an dem Standort gezeigt und ist mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, einen Vollsortimentmarkt im Geltungsbereich zu etablieren. Da ein solcher Markt mit einer konzipierten Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> nach §34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, wurde auf Antrag des Vorhabenträgers, der Fa. Speeter, am 9. Februar 2009 ein Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ gefasst. Ziel war es einen Vollsortimentmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, integriertem Backshop und ca. 90 Stellplätzen zu errichten, den Tengemann vom Vorhabenträger anmieten sollte..

Die Fa. Tengemann hat nach Beschlussfassung von dem Projekt Abstand genommen. Der Vorhabenträger war jedoch weiterhin am Standort interessiert und hat nun mit REWE einen neuen Betreiber für einen Vollsortimentmarkt gefunden. REWE benötigt aber für die Umsetzung des eigenen Verkaufskonzepts mehr Flächen als in den Beschlussvorlagen vom Februar diesen Jahres angenommen und dargestellt. Geplant ist nach wie vor die Errichtung eines Vollsortimentmarktes mit integriertem Backshop und ca. 90 Stellplätzen. Allerdings soll das Angebot durch einen in den Markt integrierten, aber mit eigener Kassenzone ausgestatteten Getränkemarkt ergänzt werden. So kommt es zu einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> (davon ca. 300m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt) zuzüglich des ca. 50 m<sup>2</sup> großen Backshops gegenüber den bisherigen ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Der Einleitungsbeschluss soll daher basierend auf den neuen Rahmenbedingungen aktualisiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nachzuweisen,

- dass der Markt mit der im Westen und Norden angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist („Lärmgutachten“) und
- welche Verkehre von dem neuen Markt erzeugt werden bzw. welche Verkehrsverteilungen zu erwarten sind („Verkehrsuntersuchung“).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung nachzuweisen, dass der Markt der wohnungsnahen Grundversorgung dient. Es ist zu prüfen, ob von ihm raumordnerisch bedeutsame Wirkungen ausgehen. Die Prüfung erfolgt durch die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, die Stadt Ludwigshafen wird am Verfahren beteiligt (-> 5.2).

Darüber hinaus wird durch die in das Planverfahren integrierten Öffentlichkeitsbeteiligungen auch den Anwohnern der benachbarten Straßen, welche z.B. durch eine Verkehrszunahme betroffen wären, die Möglichkeit gegeben, ihre Anliegen in die Abwägung einzubringen. Weiterhin kann gerade durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag sichergestellt werden, dass auch auf längere Sicht lediglich eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung an diesem Standort zulässig ist und die Einhaltung bzw. Umsetzung der Planung auch durch Vertragsstrafen sanktioniert ist.

#### **4.1 UVP/Umweltprüfung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die geplante Bruttogeschossfläche beläuft sich auf etwa 2.100 m<sup>2</sup>. Dadurch wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG erforderlich. Diese entfällt jedoch gem. §17, Abs. 1, Satz 2 UVPG, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt wird.

### **5. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **5.1 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan´99 der Stadt Ludwigshafen stellt die vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Fläche als Wohnbaufläche dar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dargestellt werden muß eine Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

#### **5.2 Regionalplanung**

Das Plangebiet ist in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz weder als Bestands- noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Daher führt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd auf Antrag des Vorhabenträgers eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durch. Die Stadt Ludwigshafen wird am Verfahren beteiligt.

# Anlage 1 – Lageplan

