

**Bebauungsplan Nr. 629  
"Einkaufszentrum  
Pfingstweide"**



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

**BEGRÜNDUNG**

**Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

Stand: 20.08.2010

## **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.....	4
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und – grundsätze .....	5
3.3	Städtebauliche Konzeption .....	5
3.4	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....	6
4.1	Regional- und Landesplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplanung / Bebauungsplan.....	7
4.3	Informellen Planungen .....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen.....	9
5.1.4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
5.1.5	Grünflächen .....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	10
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
6.1	Erforderlichkeit einer UVP / Vorprüfung / Umweltbericht .....	10
6.2	Landespflege und Schutzgüter.....	10
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	11
7.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB .....	11
7.2	Öffentliche Auslegung .....	12
7.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	12
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
8.1	Bodenordnung .....	13
8.2	Kosten .....	13
9	ANLAGEN .....	13

## **1. VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Stadtrat am 07.12.2009.

Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf das Grundstück 2361/3. Im weiteren Verfahren wurden angrenzende Flurstücke teilweise mit aufgenommen (3135/93,135/10 und 3135/33), um durch die Festsetzung von Baulinien eine lückenlose bauliche Verbindung zwischen dem bestehenden Einkaufszentrum und dem geplanten Lebensmitteldiscounter zu ermöglichen.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.12.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 88 am	11.12.2009
Beteiligung Ortsbeirat	28.04.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) mit Schreiben vom	28.06.2010
Offenlagebeschluss am	14.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 47/2010 am	25.06.2010
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	05.07.2010 bis 13.08.2010
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Das vorhandene Plangebiet liegt mit einer Fläche von ca. 9732 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Größenbeschränkung die für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet.

## **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. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

#### **Gesetz über die**

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz**

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich im Stadtteil Pfingstweide, Gemarkung Edigheim auf das Flurstück 2361/3 sowie Teile der Flurstücke 3135/10, 3135/35 3135/37, und 3135/38, und beinhaltet das vorhandene Einkaufszentrum in der Pfingstweide. Er umfasst eine Gesamtfläche von circa 9732 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist außerdem der beigefügten Planskizze zu entnehmen und wird begrenzt:

- im Osten durch die Prager Straße
- im Süden durch den Brüsseler Ring
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 2361/3 und deren Verlängerung
- im Norden durch den Londoner Ring

### **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

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

Anlass der Planung war ein im November 2009 bei der Verwaltung eingereicherter Bauantrag. Gegenstand dieses Bauantrages ist die Nutzungsänderung einer bestehenden Gaststätte in eine Spielothek. Bei der Betrachtung zu diesem Bauantrag wurde deutlich, dass sich, durch die zwischenzeitlich erfolgten und noch anstehenden Abrissmaßnahmen von bis zu 17-geschossigen Wohnblöcken, die Beurteilungsgrundlagen verschieben.

Eine – wie bislang gem. § 34 (2) BauGB erfolgte – Einschätzung als Allgemeines Wohngebiet ist ohne Wohnnutzung in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft im Moment nicht mehr zu argumentieren. Dies wird sich mit der Errichtung einer neuen Wohnbebauung in der Zukunft wieder ändern. Um hier ein verträgliches Nebeneinander des Einkaufszentrums mit der vorgesehenen Wohnnutzung sicherzustellen, ist das vorliegende Verfahren erforderlich, um hier Festsetzungen zu städtebaulich verträglichen Nutzungen zu finden.

#### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

Im Rahmen dieses Verfahrens sollen für das Plangebiet Lösungen gefunden werden, die der Sicherung der bestehenden Nahversorgung gerecht werden und ein spannungsfreies Nebeneinander der Nutzungen mit einer Wohnbauung ermöglichen. Im Vordergrund steht hierbei die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind weitere Geschäfte und Dienstleistungen wie eine Apotheke, Zeitungskiosk, Toto-Lotto Annahmenstelle, Post, Bank u. a. im Plangebiet vertreten und gewünscht.

Zum Anderen soll Trading-Down-Effekten gegengesteuert und langfristige Leerstände weitgehend vermieden werden. Aus diesen Gründen ist hier eine differenzierte Betrachtung der zulässigen Nutzungen erforderlich.

#### **3.3 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Imageänderung bzw. einen Umbau für das Zentrum in der Pfingstweide vor. Angefangen durch erste Abrissmaßnahmen, dem Neubau des Ärztehauses und der Planung für den Lebensmittelmarkt soll mit einer anschließenden Entwicklung der freigeräumten Flächen für eine Wohnbebauung der Umstrukturierungsprozess abgeschlossen werden.

Der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Versorgungsfunktion ist ein wichtiger Baustein der gesamtäumlichen Konzeption und wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Versorgungsfunktion beinhaltet im Wesentlichen die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und den haushaltsnahen Dienstleistungen.

Das Einkaufszentrum gliedert sich in zwei, sich stark unterscheidende Ebenen. Die Erdgeschosebene auf dem Niveau der Prager Straße wird großteils als Parkplatzfläche genutzt, in den Randbereichen sind Lager und Gastronomiebetriebe untergebracht. Das Obergeschoss - die eigentliche Hauptebene - öffnet sich zum ebenfalls hoch liegenden Dr.-Hans-Wolf-Platz. Diese Ebene beinhaltet das eigentliche Einkaufszentrum der Pfingstweide.

Diese Ladenzone ist über Fußgängerbrücken, die die umgebenden Straßenräume überspannen, an die benachbarte Wohnbebauung angebunden und öffnet sich zum Dr.-Hans-Wolf-Platz der ebenfalls auf diesem hohen Niveau liegt. Insofern hat man hier die eher ungewöhnliche Situation, dass sich die Geschäftsnutzungen im 1. Obergeschoss befinden. Die hier vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen können sich derzeit lediglich durch die Kumulation und der damit verbundenen Wechselwirkung stabilisieren und stärken. Ein wichtiger Beitrag ist hierbei insbesondere der derzeit geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes. Ein Verdrängungsmechanismus durch eine zunehmende Ausbreitung von Spielhallen, Spielotheken und Sportwettenbars wie sie derzeit anderenorts zu beobachten ist, könnte hier zu einer Destabilisierung und einem Attraktivitätsverlust des Zentrums insgesamt führen.

Durch eine differenzierte Betrachtung der zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Wechselwirkungen gestärkt werden und dass solche Nutzungen favorisiert werden, die im Hinblick auf ihre Angebote und Öffnungszeiten eine Belebung des Einkaufszentrums mit sich bringen.

Da das Gebäude in seinen vorhandenen Ebenen – auch aufgrund der Erschließung – eine sehr unterschiedliche Außenwirkung aufweist, ist hier eine differenzierte Betrachtung dieser Ebenen erforderlich. Die von der Straße aus wahrgenommene Erdgeschosszone beinhaltet eher die „Randnutzungen“ eines Einkaufszentrums. Hier befindet sich überwiegend ein Garagengeschoss, daneben ca. vier (teilweise leerstehende) Gastronomiebetriebe/Lagerflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1200 m<sup>2</sup>. Diese Ebene hat weniger Kundenverkehr, da die fußläufigen Wegeverbindungen über Brücken direkt in das Obergeschoss führen. Einzelhandelsnutzungen (hier z.B. ein Getränkehandel) konnten sich auf der Erdgeschossebene in der Vergangenheit nicht langfristig halten. Gleichwohl kann das gesamte Einkaufszentrum nur funktionieren wenn es auf „gesunden Füßen“ steht. Die Gefahr von Trading- down Effekten und Leerständen bedarf hier eines besonderen Augenmerks, da das Gebäude auch als Gesamtheit nach außen wirkt.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das vorhandene Einkaufszentrum entspricht in seiner Konzeption den stadtplanerischen Idealvorstellungen einer Stadtmitte aus den 1960er Jahren mit getrennten Verkehrsströmen, in der die fußläufige Anbindung unabhängig vom Individualverkehr erfolgt.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Durch dieses Verfahren werden lediglich Nutzungen definiert, bauliche Anlagen, die nicht bereits vor Durchführung des Verfahrens zulässig waren, werden nicht begründet. Weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Derzeit befindet sich der Regionalplan der Stadt Ludwigshafen in Überarbeitung. Für das Zentrum in der Pfingstweide ist die Darstellung eines Nahversorgungszentrums

vorgesehen. Die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes sieht ebenfalls einen zentralen Versorgungsbereich für die Pfingstweide vor.

### **4.2 Flächennutzungsplanung / Bebauungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen stellt hier eine Wohnbaufläche, der Regionalplan 2007 eine Siedlungsfläche Wohnen dar.

Die Anpassung des FNP (Änderung von W in M) erfolgt gem. §13a (2) Nr.2 im Wege der Berichtigung.

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

### **4.3 Informelle Planungen**

In der Örtlichkeit ist hier ein Einkaufszentrum für den Stadtteil Pfingstweide vorhanden. Dieses Einkaufszentrum stellt die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils sicher, entfaltet aber über die Pfingstweide hinaus keine Versorgungswirkung nach außen. In einem früheren Bebauungsplanverfahren, das allerdings keine Rechtskraft erreichte, war hier ebenfalls die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen.

Das Plangebiet ist bislang gem. § 34 BauGB einzustufen und war bis in die jüngere Vergangenheit in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft durch eine bis zu 17-geschossige Wohnbebauung geprägt. Hieraus ergab sich bislang eine Gesamteinschätzung als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet). Diese mehrgeschossige Wohnbebauung wurde in den letzten Monaten abgerissen; der letzte Gebäudekomplex befindet sich derzeit im Rückbau. Die freigeräumten Flächen stehen somit einer neuen städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Für Teilbereiche wurden neue städtebauliche Zielsetzungen formuliert und bereits teilweise realisiert.

So konnte als baulicher Abschluss des Dr.-Hans-Wolf-Platzes bereits im Januar 2010 das neue Ärztehaus eingeweiht werden; in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum existieren derzeit konkrete Planungen für einen Lebensmitteldiscounter. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wird in diesem Jahr gerechnet. Die städtebauliche Konzeption für die vorgesehene Wohnbebauung steht noch nicht abschließend fest; derzeit werden hierfür Entwürfe erarbeitet.

Durch diese Übergangssituation könnte sich für das bestehende Einkaufszentrum bei einer Einschätzung nach § 34 BauGB eine Änderung von einem WA-Gebiet hin zu einem MK-Gebiet (Kerngebiet) ergeben, da die vorhandene Nutzung innerhalb des Einkaufszentrums sowie in der derzeit vorhandenen Nachbarbebauung einem Kerngebiet entspricht. In einem Kerngebiet sind Nutzungen zulässig, die in diesem Bereich kritisch gewertet werden. Für diese Nutzungen sollen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Regelungen gefunden werden. Es soll sichergestellt werden, dass dieser Bereich weiterhin die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs erfüllen kann und gleichzeitig die Verträglichkeit mit einem angrenzenden Wohngebiet gewährleistet bleibt.

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein Kerngebiet, da diese planungsrechtliche Eingruppierung der vorhandenen Nutzung im Plangebiet gerecht wird und dieser entspricht. Wie oben geschildert bedarf es jedoch einer differenzierten Betrachtung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Kerngebietes gem. § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) ff BauNVO.

Zur Stärkung der vorhandenen Versorgungsfunktion sind insbesondere solche Nutzungen geeignet, die einer attraktiven Einzelhandels- oder Dienstleistungsfunktion entsprechen oder aber die „Besuchsfrequenz“ ins Einkaufszentrum erhöhen. Um die ohnehin knappen Flächen für diese Funktion zu sichern, werden andere Nutzungen ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ebenso werden die Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen, da diese - bei einem relativ hohen Platzanspruch – nur in einem begrenzten Zeitfenster Frequenzbringer sind.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Nutzungen die anerkanntermaßen einen Trading-Down-Effekt mit sich bringen. Hierzu zählen Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe.

Im vorliegenden Verfahren wird von der Möglichkeit gem. §9 (3) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht und die einzelnen Geschosse einzeln betrachtet. Dies ist insbesondere durch die städtebauliche Situation begründet.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten und Leerständen werden **in der Ebene 1** (Erdgeschossenebene) differenzierte Festsetzungen getroffen. Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe werden, ebenso wie Spielhallen, und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 c und d Gewerbeordnung (dies betrifft Betriebe mit Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten) und Wettbüros ausgeschlossen. Da insbesondere Spielhallen mit Geldspielautomaten als auch sonstige Einrichtungen mit Gewinnspielangeboten, aufgrund des speziellen Publikumverkehrs, nach wie vor in breiten Schichten der Bevölkerung ein „eher schlechtes“ Image haben, führt das Vorhandensein solcher Einrichtungen in aller Regel zu einer Herabstufung der Attraktivität einer Umgebung und somit zu Trading-Down-Effekten. Diese würden sich auf das Einkaufszentrum insgesamt auswirken.

Vergnügungsstätten die nicht hierunter fallen, sind in der Erdgeschossenebene (Ebene 1) zulässig. Dies können z.B. Internetspielcafes ohne Gewinnmöglichkeit, Einrichtungen für Tanzveranstaltung u. a. sein. Mit der Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten soll der schwierigen Situation in der Ebene 1 Rechnung getragen und die Bandbreite der hier möglichen Nutzungen gegenüber der Ebene 2 auf ein städtebaulich erträgliches Maß erweitert werden. Wie bereits oben geschildert, ist aufgrund der Erschließung eine Einzelhandelsnutzung in der Ebene 1 eher unattraktiv, insofern werden hier Nutzungen wie Dienstleistung- und Gastronomiebetriebe wie auch bestimmte Vergnügungsstätten als realistisch eingestuft.

**In der Ebene 2** (Einzelhandelsebene auf dem Niveau des Dr.-Hans-Wolf-Platzes) werden Vergnügungsstätten und Wettbüros komplett ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros führen häufig zu Verdrängungen der angestammten Einzelhandelsstandorte und zu Trading-Down-Effekten. Dies soll verhindert werden. Gleichzeitig sollen die ohnehin begrenzten Flächen für die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung, zur Verfügung stehen und somit eine Sicherung und Stabilisierung der Versorgung im Stadtteil erreicht und langfristig gesichert werden.

Sexshops – als ein untergeordneter Teilaspekt von Einzelhandelsnutzungen - haben ebenfalls Auswirkungen die in aller Regel zu Trading-Down-Effekten führen. Im Hinblick darauf, dass das Einkaufszentrum aufgrund seiner fußläufigen Anbindung ein wichtiger Verkehrsweg für Kinder (Richtung Kindergarten und Schule) darstellt, sind solche Nutzungen ebenfalls problematisch. Aus diesem Grund wird diese Nutzung im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird eine 2-geschossige Bauweise mit einem Flachdach. Eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes wäre möglich, sofern dieses Geschoss zurückgesetzt wird und kein Vollgeschoss darstellt. Entsprechend der zweigeschossigen Bauweise wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Derzeit sind auf der Ebene 2 ca. 2.900 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche, Gastronomie- und Dienstleistungsfläche vorhanden. Diese Fläche teilt sich auf in 18 Einheiten zwischen 40 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>. Die Entstehung weiterer Verkaufsflächen im Staffelgeschoss ist nicht zu erwarten. Sollte es zu einer Aufstockung kommen, was aufgrund der Eigentümerstruktur eher eine theoretische Möglichkeit darstellt, so ist hier eher von einer Büro- oder Wohnnutzung auszugehen.

In Ebene 1 sind neben Park- und Lagerflächen vier Einheiten für Gastronomie-nutzung mit Flächenanteilen zwischen ca. 80 – 500 m<sup>2</sup> vorhanden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich an dieser Aufteilung langfristig etwas ändern wird.

### **5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, da das vorhandene Gebäude die Gebäudelänge der offenen Bauweise (50m) überschreitet. Die Baugrenzen beziehen sich überwiegend auf den vorhandenen Gebäudebestand. Des Weiteren werden aus städtebaulichen Gründen einzelne Baulinien festgesetzt.

Die Baulinie soll zum Einen auf dem Flurstück 3135/9 einen unmittelbaren Anbau an das vorhandene Einkaufszentrum bzw. an die Grundstücksgrenze des Einkaufszentrums ermöglichen, zum Anderen soll für das Einkaufszentrum selbst die Möglichkeit eröffnet werden, über eine bauliche Anlage (z. B. Überdachung) eine unmittelbare Verbindung (trockenen Fußes vom Zentrum zum Discounter) zum neugeplanten Lebensmitteldiscounter herzustellen. Diese Anbaumöglichkeit entspricht in etwa der Situation, wie sie bis zum Abriss des benachbarten Gebäudeblocks vorhandenen war. Zwischen Lebensmitteldiscounter und Einkaufszentrum ist eine zusätzliche Nutzung denkbar, die das Einkaufszentrum in seinen Funktionen ergänzt und einen Übergang zum Lebensmittelmarkt herstellt. Die

mit \* markierte Baulinie kann ausnahmsweise um ca. 3m nach Osten verschoben werden, wenn hierdurch ein unmittelbarer Übergang vom Bestandsgebäude zu einem neu zu schaffenden Bauwerk erreicht wird.

### **5.1.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Verkehrsfläche zum Dr. Hans-Wolf-Platz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und erfüllt eine Platzfunktion zum Dr. Hans-Wolf-Platz. Eine dauerhafte verkehrliche Nutzung für den motorisierten Verkehr ist hier nicht vorgesehen.

Zur Erschließung des Dr.-Hans-Wolf-Platzes ist in Richtung Brüsseler Ring auf privater Grundstücksfläche die Darstellung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit sowie eines Fahr- und Leitungsrechtes für die Versorgungsträger und Anlieger eingetragen.

### **5.1.5 Grünflächen**

Im Kurvenbereich der Prager Straße sind einzelne, bereits vorhandene private Grünflächen als solche festgesetzt, da hierdurch der Straßenraum gestalterisch aufgewertet wird bzw. die vorhandene Qualität erhalten bleibt. Zukünftig sollen in diesem Bereich Werbeanlagen ausgeschlossen sein, um den Kurvenbereich frei zu halten.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Festgesetzt wird ein Flachdach mit einer max. Dachneigung von 10°, Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 2m über die Oberkante Attika des bestehenden Gebäudes zulässig. Darüber hinaus sind sie in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Erforderlichkeit einer UVP / Vorprüfung / Umweltbericht**

Mit der Anwendung des § 13 BauGB in der vorliegenden Fassung entfällt die allgemeine Pflicht zur Umweltprüfung für Bebauungspläne, sofern sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall.

Eine wesentliche Änderung des bislang geltenden Zulässigkeitsmaßstabes wird hier nicht begründet.

### **6.2 Landespflege und Schutzgüter**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht verursacht.

Durch die Planung wird für die Menschen eine langfristige Sicherung der Versorgungssituation angestrebt.

## 7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

### 7.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2010.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**, weist darauf hin, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation sicher gestellt sein muss. Das Niederschlagswasser ist in der Fläche zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Süd abzustimmen. Weiterhin wird auf die Lage in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung hingewiesen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Grundstück des Bebauungsplanverfahrens ist bereits vollständig bebaut. Die entsprechenden Anschlüsse sowie Ver- und Entsorgung und die Entwässerung des Grundstücks sind vorhanden. Der oben genannte Hinweis wird für die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, hinsichtlich einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft, zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Weitere Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.*

Der **Einzelhandelsverband** und die **IHK Pfalz** weisen auf die Erforderlichkeit eines regional abgestimmten Einzelhandelskonzeptes hin. Erst nach Vorliegen dieses Konzeptes wird eine abschließende Stellungnahme und Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt. Eine Beschreibung der vorhandenen und zukünftig möglichen Verkaufsfläche wird vermisst.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet vollständig bebaut und das Einkaufszentrum bereits vorhanden. Durch die Änderungen in der Umgebungsbebauung ist der Planbereich gemäß § 34 BauGB heute als Kerngebiet einzustufen. Insofern vollzieht der vorliegende Bebauungsplan keine Änderung der planungsrechtlichen Gebietseinschätzung, sondern definiert differenzierte Nutzungsoptionen. Innerhalb des Einkaufszentrums gibt es eine Vielzahl von unterschiedlichen Einzeleigentümern. Insofern ist eine wesentliche Änderung der vorhandenen Geschäftsstruktur unwahrscheinlich und nur äußerst schwer umsetzbar. Auch das Einzelhandelskonzept, das derzeit erarbeitet wird, hat auf die bereits vorhandenen Strukturen einzugehen und berücksichtigt diese im vorliegenden Fall durch die geplante Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches. Insofern entstehen hier keine widersprüchlichen Aussagen.*

*Unter dem Punkt 5.1.2 der Begründung wurden Erläuterungen hinsichtlich der Verkaufsfläche aufgenommen.*

Die **Technischen Werke Ludwigshafen TWL** machen darauf aufmerksam, dass im Randbereich des Grundstückes zu den Straßen hin einige Stromkabel liegen, die mit einer Dienstbarkeit zu sichern sind.

Desweiteren ist auf dem Grundstück 2361/3 eine Dienstbarkeit zugunsten der TWL eingetragen. Diese soll zusätzlich über ein Leitungsrecht abgesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Planung steht einer Sicherung der Stromkabel mit einer Dienstbarkeit nicht entgegen.*

*Da für die Leitungstrasse auf dem Grundstück 2361/3 bereits eine Grunddienstbarkeit besteht, ist die entsprechende Nutzung möglich und gesichert. Im Rahmen einer erneuten Offenlage könnte eine Darstellung als Leitungsrecht im B-Plan erfolgen, da die vorhandene Grunddienstbarkeit aber in der Sicherung der Rechte weiterführend ist als die genannte Planausweisung, besteht keine Notwendigkeit hierfür.*

## **7.2 Öffentliche Auslegung**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

## **7.3 Abwägung der Belange**

### Die Vorteile der Planung

- Chancen zur Sicherung der Nahversorgung werden gestärkt
- Bestrebungen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums werden unterstützt
- durch MK-Gebietsausweisung Sicherung der schwerpunktmäßigen Nutzung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung (Wohnnutzung tritt in den Hintergrund)

### Die Nachteile der Planung

- Beschränkung der Baufreiheit vor allem durch Einschränkung von Nutzungen (ggfs. mit Einfluss auf Mietrenditen)

### Abwägung

Durch die Definition von nicht zulässigen Nutzungen kann insbesondere für die Erdgeschosszone (Ebene 1) die Findung von Nachfolgenutzungen bzw. Alternativnutzungen stärker eingeschränkt sein. Durch die Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten innerhalb dieser Ebene soll der problematischen Situation Rechnung getragen werden, so dass lediglich die Nutzungen im Fokus des Regelungsinhaltes stehen, die hier einen Trading-down-Effekt befürchten lassen.

Den Nachteilen stehen überwiegend positive Aspekte gegenüber. So sind die Chancen, dass das Einkaufszentrum seine Attraktivität ausbauen und halten kann durch die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen größer. Vor allem kleinere Einzelhandelsbetriebe können in der Regel mit den Mietpreisangeboten von Spielotheken, Wettbüros u.ä. nicht konkurrieren. Zudem ist das Zentrum als Kreuzungspunkt von fußläufigen Verbindungen auch für Kinder und Jugendliche ein wichtiger Aufenthalts- und Bewegungsraum. Ein lebendiges und attraktives Zentrum muss daher das Ziel von städtebaulichen Überlegungen sein. Die anstehenden Entwicklungen im Nachbarbereich machen dies zusätzlich erforderlich.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß §1(7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen und diese, wie mit Datum/Stand vom 20.08.2010 vorgesehen, weitergeführt und als Satzung beschlossen wird.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Im Rahmen der Umbauarbeiten erfolgt eine Übertragung von bisher privater Grundstücksfläche an die Stadt, soweit diese Fläche bereits in der Vergangenheit als auch zukünftig die Funktion einer öffentlichen Platzfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) erfüllte.

### **8.2 Kosten**

Außer den Verfahrenskosten, die dem laufenden Geschäft der Verwaltung entsprechen, entstehen keine weiteren Kosten.

## **9 ANLAGEN**

Anlage 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf Nr. 629 „Einkaufszentrum Pfingstweide“ mit Datum/Stand vom 20.08.2010.

Ludwigshafen den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bereichsleiter Stadtplanung)

