
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 630 "Nahversorgung Knollstraße";
Satzungsbeschluss

KSD 20101834/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen (vgl. Kapitel 7 dieser Vorlage).
2. Der Bebauungsplan Nr. 630 "Nahversorgung Knollstraße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB im Bereich des B-Plan-Gebietes im Wege der Berichtigung angepasst.

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	20.01.10
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.04.10
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 33/2010 am	05.05.10
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	12.05.10 bis 26.05.10
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	08.10.10
Offenlagebeschluss am	23.08.10
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 74/2010 am	08.10.10
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	18.10.10 bis 17.11.10
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a (3) Satz 5 BauGB / § 13a (2) Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/des Landschaftsbildes einhergeht. Zudem werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem Vorhaben beachtet und insbesondere konkrete Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

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)
Neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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 Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage in Kapitel 8.1). Es handelt sich hierbei um Grundstücksflächen, die die Vorhabenträgerin von der Fa. Abbott erworben hat bzw. welche sich bereits in ihrem Eigentum befunden haben (Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3292/5, 3292/4, 3370/20, 3286 sowie Teile der Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3279/10, 3279/17 und 3285/2 in der Gemarkung Mundenheim).

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Vorhabenträgerin Frau Anne Huhn beabsichtigt auf dem Areal westlich des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit Backshop (Netto) an der Knollstraße ein Gebäudekomplex mit einem Fachmarkt für Tiernahrung und –zubehör (Fressnapf), einem Drogeriemarkt (DM) sowie einem 1-EURO-Discountmarkt (Tedi) inklusive Kundenparkplatz, im Sinne eines Nahversorgungszentrums, zu errichten.

Sie hat aus diesem Grunde bei der Stadt mit Schreiben vom 03.02.2010 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, welcher insbesondere Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen folgende eingeschossige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht bzw. abgesichert:

- ein Drogeriemarkt mit 703 m² Verkaufsfläche,
- ein Tierfachmarkt mit 658 m² Verkaufsfläche,
- ein 1-EURO-Discountmarkt mit 426 m² Verkaufsfläche sowie
- ein Lebensmitteldiscounter (inkl. 38 m² Backshop) mit 813 m² Verkaufsfläche (beides bereits Bestand).

Die Warenanlieferung der Märkte (außer des Backshops) erfolgt von Norden über die Bleichstraße, um Anlieferungslärm durch LKW's von der benachbarten Wohnnutzung fernzuhalten.

Die Kundenzufahrt zum mit Bäumen überstellten Parkplatz mit 136 Stellplätzen (72 Stellplätze derzeit bereits im Bestand) erfolgt weiterhin von Süden über die Knollstraße.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Zur Abklärung, ob die Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden, hat die SGD Süd mit Schreiben vom 09.06.10 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung des Vorhabens gem. § 18 Landesplanungsgesetz eingeleitet.

Gemäß dem raumordnerischen Entscheid vom 05.10.2010 (vgl. Kapitel 9.2) wird dem Vorhaben zugestimmt (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.1).

Zudem legt der Entscheid fest, dass der Standort an der Knollstraße in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein gemäß dem Beschluss des Ortsbeirats Südliche Innenstadt vom 08.09.2010 als zentraler Versorgungsbereich (Funktion: Grund- und Quartierszentrum) verbindlich festzulegen ist.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar.

Nach § 13a (2) Nr. 2. BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anlage 9.3), da durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für Nahversorgung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (vgl. auch nachfolgende Ausführungen zur Einzelhandelskonzeption sowie Ausführungen in Kapitel 6.1).

4.3. Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzeption 2003 sollen Lebensmittelanbieter in Stadtteilzentren oder am Ortsteilrand, gut erreichbar für möglichst alle Verkehrsteilnehmer angesiedelt werden. Diese Anforderungen erfüllt dieser Standort durch seine direkte Nachbarschaft zu verdichteten Wohnquartieren in den Stadtteilen Mitte und Süd und ist daher auch geeignet eine Funktion als Nahversorgungszentrum für beide Stadtteile zu erfüllen.

In der derzeit fortzuschreibenden Einzelhandelskonzeption soll dieser Standort darüber hinaus als Teil des zentralen Versorgungsbereichs vom Stadtteil Süd ausgewiesen werden.

Dieses Grund- und Quartierszentrum an der Knollstraße ist nicht nur für die direkt angrenzend wohnende Bevölkerung im Stadtteil Süd von Bedeutung, sondern liegt auch im fußläufigen Einzugsbereich des Quartiers Westend (zwischen Heinigstraße und Hauptbahnhof) im benachbarten Stadtteil Mitte, welches im Lebensmittelsektor durchaus Lücken aufweist.

Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt hat in seiner Sitzung am 08.09.10 bereits die Klassifizierung des Bereichs, um das Vorhaben herum als "Grund- und Quartierszentrum" neben dem eigentlichen Stadtteilzentrum entlang von Mundenheimer Straße/Walzmühle/Schützenstraße, einstimmig befürwortet.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Nahversorgung mit abschließender Nennung der zulässigen Nutzungen und den dazugehörigen Obergrenzen der Verkaufsflächen festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die von der Vorhabenträgerin beantragten Einzelhandelsnutzungen zulässig sind und keine Nutzungen realisiert werden können, die städtebaulich bzw. raumordnerisch nicht vertretbar sind.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind alle Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen. Dazu zählen auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingansbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke. Weiterhin sind auch diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören sowie der Bereich nach der Kassenzone, in dem

die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, Verkaufsflächen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche/Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse definiert und ermöglicht die Realisierung der durch die Vorhabenträgerin beantragten Nutzung.

GRZ

Dabei wird abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO eine GRZ=0,9 festgesetzt. Dies begründet sich aus der Vorbelastung des Grundstückes durch Auffüllungen mit Fremd Beimengungen und den daraus resultierenden PAK- und vereinzelt festgestellten Schwermetallbelastungen, die eine weitestgehende Versiegelung des Geländes gebieten und z.B. auch eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen. Die Überschreitung der Obergrenze nach BauNVO von 0,8 wird dabei lediglich für untergeordnete Nutzungen bzw. Nebenanlagen (im konkreten Falle die Stellplatzanlage) und nicht für die Hauptnutzung zugelassen.

Maximalgebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 101m ü.N.N. festgelegt und ermöglicht somit die geplanten eingeschossigen Gebäude mit bis zu rund 7 m Höhe über dem Parkplatzniveau.

Anzahl der Vollgeschosse

Durch die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf I wird zusammen mit der Regelung zur maximalen Gebäudehöhe sichergestellt, dass es zu keinen Maßstabssprüngen innerhalb des Baugebietes kommt und sich die Bauvorhaben harmonisch zusammenfügen.

5.3. Baufenster

Das Baufenster, innerhalb dessen die Einkaufsmärkte errichtet werden dürfen, wird durch Baugrenzen definiert. Es entspricht der geplanten Gebäudeumgrenzung nebst Teilen der Anlieferzufahrten.

5.4. Schallschutzmaßnahmen

Es werden Regelungen für Lüftungs-, Kälte – und Heizungsanlagen getroffen, um die lärmtechnische Verträglichkeit mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten.
(vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.3)

5.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind Regelungen zu den vorzunehmenden Baumpflanzungen getroffen worden. Die Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezieht sich auf die Stellplatzzahl und darf nicht reduziert werden. Die Baumpflanzungen sind aus siedlungsökologischen und gestalterischen Gründen (Mikroklima, Ortsbild) geboten.

Insgesamt ist ein Eingriffsausgleich gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB allerdings nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Vergangenheit erfolgt sind bzw. zulässig waren.

5.6. Unbebaute Grundstücksflächen

Um gestalterische Defizite und auch Belästigungen von benachbarten Nutzungen (z.B. durch Lärm oder Geruch) zu vermeiden, wird klargestellt, dass die unbebauten Grundstücksflächen nicht zur Lagerung von Waren, Abfällen etc. genutzt werden dürfen.

5.7. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift)

Im Bebauungsplan wurden nach § 88 (1) LBauO Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, um ein möglichst homogenes, ansprechendes Gesamtbild innerhalb des Nahversorgungszentrums zu sichern. Es wird dabei von dem Grundsatz ausgegangen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. "Aggressive" und von der Allgemeinheit als störend empfundene Werbeanlagen, wie stark strahlende/blendende oder blinkende Anlagen werden ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen, die Geräusche verursachen können, die die benachbarte Wohnnutzung stören können (Fahnenmaste) oder Werbeanlagen, die "billig" aussehen (z.B. Planen und Transparente) und den Einzelhandelsstandort abwerten können.

5.8. Dächer (örtliche Bauvorschrift)

In Anlehnung an den bereits vorhandenen Netto-Markt wurde für das Gesamtgebiet Fachdächer vorgeschrieben, um ein harmonisches Gesamtbild des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten.

5.9. Zahl der notwendigen Stellplätze (örtliche Bauvorschrift)

Die im Bebauungsplan angegebene Stellplatzzahl von mindestens 136 Stellplätze wurde in Anlehnung an den Stellplatzschlüssel der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (vom 24.07.2000, MinBl. S. 231) für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Dabei wurde an die Untergrenze von 1 Stellplatz/20 m² Verkaufsfläche gegangen, da eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in rund 200 m besteht (Straßenbahnhaltestelle der Linie 6 "Wittelsbachplatz) und auch mit dem Haltepunkt Ludwigshafen Mitte der Anschluss an das Bahnnetz (S-Bahn) in nicht unverhältnismäßig großer Entfernung besteht.

5.10. Überschwemmungsgefährdung (Hinweis)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadenersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen:

- Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998; www.wasser.rlp.de)
- Hochwasserschutzfibel – Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2003, 4. aktualisierte Auflage; www.bmvbw.de)
- Leitfibel vorbeugender Hochwasserschutz (Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 1998) – bereits vergriffen
- Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. MURL Düsseldorf 1999; www.lua.nrw.de)

5.11. Barrierefreies Bauen (Hinweis)

Um den Belangen mobilitätseingeschränkter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

5.12. Umgang mit dem Niederschlagswasser (Hinweis)

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos überflutbare Flächen nachzuweisen. Im konkreten Fall scheidet eine Versickerung jedoch aus, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Böden unbelastet sind. Falls Niederschlagswasser versickert werden soll, ist jedoch eine Freimessung des Sickergeländes erforderlich.

5.13. Bodendenkmalpflege (Hinweis)

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.14. Bodenschutzrechtliche Auflagen (Hinweis)

Da in dem Areal in der Vergangenheit prinzipiell Geländeauffüllungen mit Fremdbeimengungen vorgenommen wurden und PAK- und vereinzelt Schwermetallbelastungen festgestellt wurden (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6.2), sind die bodenschutzrechtlichen Auflagen der SGD-Süd zu beachten.

6. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat für das Vorhaben eine "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Ludwigshafen" (Mai 2010) erstellt. Es wurde dabei untersucht,

welche Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Ludwigshafener Innenstadt bzw. auf die Nahversorgung von Ludwigshafen und ggf. auch auf die Umlandkommunen zu erwarten sind. Dieses Gutachten diene auch als Grundlage für die informelle raumordnerische Prüfung.

Bezüglich der Umsatzumverteilungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Drogeriemarktes (DM) zu einer Umsatzumverteilung von max. 8-9% führen würde (nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erst dann zu erwarten, wenn durch ein Vorhaben mehr als 10 % des Einzelhandelsumsatzes vor Ort umverteilt werden). Von den Auswirkungen betroffen sein wird hierbei der sich südlich des Standortes befindliche Schlecker Drogeriemarkt, welcher hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimension, seiner Warenpräsentation und durch die Streulage abseits von Hauptverkehrsachsen als nicht mehr wettbewerbsfähig einzustufen ist. Ein Marktaustritt dieses Anbieters ist wahrscheinlich, wobei darauf hinzuweisen ist, dass der Anbieter Schlecker derzeit kleinere Filialen ohnehin schließt, um auf ein neues Geschäftskonzept (Schlecker XXL) umzustellen. Mittelfristig ist nach Einschätzung des Gutachters somit im gesamten Einzugsgebiet davon auszugehen, dass – unabhängig von der Realisierung des Vorhabens an der Knollstraße – einige Schleckerfilialen schließen bzw. durch andere Standorte ersetzt werden.

Im weiteren Einzugsgebiet des Vorhabens (Zone II) verteilen sich die Wettbewerbswirkungen auf zahlreiche wettbewerbsfähige Anbieter. Hier sind Umverteilungswirkungen zwischen 2-3% zu erwarten, sodass Betriebsabschmelzungen mit daraus resultierender Auswirkung auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Durch die Ansiedlung eines Marktes für Heimtierbedarf (Fressnapf) sind Umsatzumverteilungen zwischen 1 und 2% zu erwarten. Diese richten sich überwiegend auf betriebstypische Wettbewerber (z.B. Zoo Kölle) sowie auf die Baumärkte und SB-Warenhäuser, welche Heimtierbedarf im Teilsortiment anbieten. Jedoch ist hier die Mehrzahl der relevanten Anbieter in dezentralen Standortbereichen angesiedelt, sodass eine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen ist. Die im Stadtgebiet verteilten kleinflächigen Anbieter (Zoo Teske, der Tierprofi) werden zwar mit Umsatzverlusten zu rechnen haben, jedoch ist nicht mit Betriebsschließung zu rechnen.

Bei der Ansiedlung eines 1-€-Marktes (TEDI) ist anzunehmen, dass überwiegend Auswirkungen auf andere 1-€-Nonfooddiscounter und Sonderpostenmärkte zu erwarten sind (die städtebaulichen Auswirkungen sind aufgrund der Charakteristik des Angebots – Stichwort: ständig wechselnde Sortimente – nur begrenzt abschätzbar). Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich bei den Hauptwettbewerbern zwischen 4-5%. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass diese Umsatzverluste überwiegend durch Kanibalisierungseffekte, der bereits im Stadtgebiet Ludwigshafen ansässigen Filialen des Anbieters TEDI umverteilt werden. Aufgrund der Sortimentsvielfalt verteilen sich die Auswirkungen auf die in der Innenstadt ansässigen Fachgeschäfte auf zahlreiche Betriebe, sodass keine Marktaustritte von Fachgeschäften zu erwarten sind.

Bezüglich der formalen Prüfkriterien des LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Nutzungen keine gravierenden Wirkungen auf Ludwigshafen und die Umlandkommunen haben werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Das Vorhaben dient in erster Linie der Sicherung der Nahversorgung im Ludwigshafener Stadtteil Süd.

Das städtebauliche Integrationsgebot wird derzeit formell noch nicht erfüllt, da sich die Knollstraße außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des BauGB befindet. Jedoch ist der Standort hinsichtlich der Umfeldnutzung (ausgedehnte Wohngebiete mit hoher Bevölkerungsdichte) als Nahversorgungsstandort insbesondere für die westlich der Saarlandstraße gelegenen Wohngebiete geeignet. Der Standort könnte nach Einschätzung des Gutachters die bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Ludwigshafener Stadtteil Süd sinnvoll ergänzen und die Nahversorgungssituation in diesem Stadtteil langfristig sichern.

Wie in Kapitel 4.3 dargelegt, verfolgt die Stadt aktiv dieses Ziel, sodass zukünftig auch formell das Integrationsgebot eingehalten werden wird.

6.2. Bodenschutz

Die Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH (Geonorm) hat für das Bebauungsplangebiet eine historische Erkundung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 28.04.10), eine orientierende umwelt-/abfalltechnische Bodenuntersuchung (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 25.02.10) sowie eine Eingrenzung des Belastungsbereiches "RKS 5" (Projekt-Nr. 20107681d2 vom 23.04.10) erstellt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Bereiche, die bebaut waren bzw. sind und auf denen gewerbliche Aktivitäten mit Umweltrelevanz anzunehmen waren, im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen erfasst wurden.

Mit der geplanten gewerblichen Umnutzung der Vorhabenfläche geht eine vollständige Überprägung (flächenhafte Anschüttung, Versiegelung und Bebauung) einher und somit wird eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden ⇒ Grundwasser, ausgehend von den Auffüllungen auf dem Vorhabengelände, vom Gutachter nicht festgestellt bzw. gesehen. Eine Überschreitung der nutzungsabhängigen Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden ⇒ Mensch wurde ebenfalls nicht nachgewiesen bzw. gesehen.

Eine bei der Rammkernsondierung im Untergrund erbohrte teerhaltige Dachpappe (RKS 5) wurde zwischenzeitlich geborgen und wird ordnungsgemäß entsorgt.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

6.3. Geräuschemissionen/-immissionen

Die TÜV Süd Industrie Service GmbH hat ein Gutachten (Nr. L 6784 vom 15.03.10, ergänzt durch Stellungnahme Nr. L 6784-A vom 10.06.10) über die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in der Knollstraße erstellt.

Zur Berechnung der Geräuschbelastung wurde dabei von 1.200 Pkw (=2.400 Parkbewegungen) sowie insgesamt 11 Lkw für die Andienung der Märkte zugrunde gelegt. Die Annahme wurde auch durch das Gutachten der GMA (vgl. Kapitel 6.1) aus Handlungsperspektive bestätigt. Untersucht wurden die Auswirkungen an 5 Immissionsorten der benachbarten Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1, IP 2 und IP 5 wird in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 334 „Bleichstraße“ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 3 und IP 4 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. In Anbetracht der tatsächlichen Nutzung können für die Wohnhäuser IP 3 und IP 4 südlich

der Knollstraße die Richtwerte nach TA-Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an den untersuchten Immissionsorten IP1 bis IP4 die jeweils zulässigen Tages-Richtwerte nach TA-Lärm von der Zusatzbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum im Plan-Zustand um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Dabei stellen die Pkw-Parkvorgänge auf dem Parkplatz die pegelbestimmenden Geräuschquellen dar.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums übersteigen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber um bis zu 26 dB(A), wobei die Richtwerte der TA-Lärm am Tag um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

An den Bürofenstern auf der Westfassade im rückwärtigen nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Knollstraße 4-6 (IP 5) wird durch die Andienung des seit 2004 im Betrieb befindlichen Netto-Marktes (ehemals PLUS) der Tagesrichtwert nach TA-Lärm rechnerisch um 5 dB(A) überschritten. Durch eine Einhausung der Andienungszone des Netto-Marktes könnten die Immissionen an dem rückwärtigen nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Knollstraße 4-6 (IP 5) auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Geräusche durch die Andienung der neuen geplanten Ladengeschäfte (DM, TEDI, Fressnapf) sind an dem IP 5 mit einem Anteil unter 35 dB(A) als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm einzustufen.

Im Bebauungsplan werden jedoch keine aktive Schallschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferzone des Netto-Marktes) festgesetzt, da der Netto-Markt ein bestehender Markt ist, der bereits seit mehreren Jahren (zunächst als Plus-Markt) in Betrieb ist und bei dem es bislang keinerlei Nachbarschaftsbeschwerden gegeben hat und somit in der Praxis davon ausgegangen werden kann, dass der Lärm, der von der Anlieferung ausgeht, nicht als störend empfunden wird. Weiterhin existiert unmittelbar neben der Netto-Markt-Anlieferung auf dem Nachbargrundstück (Wohn- und Geschäftshaus Knollstraße 4-6, gleichzeitig Immissionsort) ebenfalls eine Anlieferzone und auch in diesem Zusammenhang sind keine Probleme bekannt. Zudem wurden bereits beim Baugenehmigungsverfahren zum Plus-/Netto-Markt die Nachbarn beteiligt, die durch Unterschrift der Planung zugestimmt haben.

Sollte es zukünftig zu Beschwerden kommen, werden diese im üblichen Verfahren durch die Gewerbeaufsicht untersucht und ggf. muss dann eine Einhausung des Anlieferbereichs erfolgen.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschemissionen von Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt, Reglementierungen zu Ladenöffnungs- und Anlieferzeiten sollen, da sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt werden.

Die Geräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Vorhabens auf der Knollstraße an den Wohnhäusern IP 3 und IP 4 (Knollstraße 9 + 17) liegt um 2 dB(A) unterhalb des Immissionsgrenzwertes nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), weshalb keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 12.05.10 bis einschließlich 26.05.10 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 08.10.2010 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Südliche Innenstadt am Verfahren beteiligt. Folgende Stellungnahmen mit Anregungen wurden abgegeben:

7.2.1. Vorgebrachter Belang

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, weist in ihrem Schreiben vom 13.10.10 darauf hin, dass nach einer Luftbildanalyse nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel (z.B. Bombenblindgänger) auf dem Areal vorhanden sind. Dem Schreiben ist eine Liste von Fachfirmen beigelegt, die eine präventive Absuche durchführen können.

Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit nur ein/e Betroffene/r existiert, wurde das Schreiben der Vorhabenträgerin weitergeleitet, damit sie ggf. im Rahmen der konkreten Baumaßnahme entsprechende Untersuchungen durchführen lassen kann.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich, zumal das Areal bereits nach dem 2. Weltkrieg baulich genutzt wurde.

7.2.2. Vorgebrachter Belang

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG weist in ihrem Schreiben vom 18.10.10 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, die ggf. aufgenommen, gesichert oder wiederverlegt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit nur ein/e Betroffene/r existiert, wurde das Schreiben der Vorhabenträgerin weitergeleitet, damit die Belange der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG im Rahmen der konkreten Baumaßnahme beachtet werden.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

7.2.3. Vorgebrachter Belang

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, weist in ihrem Schreiben vom 27.10.10 darauf hin, dass auf ihrer Fundstellenkartierung im unmittelbaren Bereich der geplanten Maßnahme zwar keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind, dennoch sollen bei der eigentlichen Baumaßnahme Auflagen beach-

tet werden, da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen Denkmale bekannt sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender textlicher Hinweis enthalten. Zudem wurde das Schreiben der Vorhabenträgerin weitergeleitet, damit die Belange bzw. Auflagen der Generaldirektion kulturelles Erbe im Rahmen der konkreten Baumaßnahme beachtet werden.

Im Bebauungsplan sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

7.2.4. Vorgebrachter Belang

Die Deutsche Telekom weist in ihrem Schreiben vom 28.10.10 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden, die ggf. gesichert oder verlegt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit nur ein/e Betroffene/r existiert, wurde das Schreiben der Vorhabenträgerin weitergeleitet, damit die Belange der Telekom im Rahmen der konkreten Baumaßnahme beachtet werden.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

7.2.5. Vorgebrachter Belang

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat als Antwort auf ein Schreiben der Stadt vom 26.06.10, in dem um Vorabstellungnahme gebeten wurde, mit Schreiben vom 22.10.10 angemerkt, dass die vorgelegten Gutachten teilweise Fragestellungen offenlassen.

Hier ist zu nennen:

- die detaillierte Klärung von Betriebsabläufen eines auf dem Areal ehemals ansässigen metallverarbeitenden Betriebes,
- die Frage, welche Art das Bohrhindernis im Bereich RKS 5 ist,
- die Frage, ob der Gutachter aufgrund seiner Gefährdungsabschätzung die Versiegelung des Geländes als *erforderliche* Sicherungsmaßnahme erachtet.

Insgesamt merkt die SGD Süd an, dass die Anzahl der analysierten Proben zu gering sei, um mit hinreichender Sicherheit Rückschlüsse auf den Belastungsgrad der Gesamtfläche zu ziehen und empfiehlt die Entnahme von weitere Bodenluftproben vor Beginn der Baumaßnahme zur Abklärung von AKW-Belastungen. Baubegleitend sollen vertiefende Untersuchungen zur Klärung der sonstigen Fragestellungen vorgenommen werden.

Sollten diese Erkundungen/Untersuchungen das vom Sachverständigen bislang zu Grunde gelegte Belastungsbild bestätigen, sei die geplante Nutzung damit vereinbar, wenn

- die Art der Oberflächenversiegelung an die Standortgegebenheiten angepasst wird,
- die sogenannten Standardempfehlungen beim Bau des Nahversorgungszentrums und bei allen zukünftigen Tiefbauarbeiten beachtet werden und
- im Falle einer erneuten Nutzungsänderung die Gefährdungsabschätzung überprüft wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fa. Geonorm mbH führt in Ihrem Schreiben vom 05.11.10 glaubhaft aus, dass die Betriebsabläufe des metallverarbeitenden Betriebs bzw. die Aufstellung eines Verdachtsflächenplanes nur über die Befragung von Zeitzeugen möglich gewesen wäre, die aber nicht mehr recherchiert werden konnten. Sie beantwortet auch die Frage zu der Art des Bohrhindernisses im Bereich RKS 5 damit, dass Beton angetroffen wurde und keine Hinweise z.B. auf einen Erdtank vorliegen und stellt klar, dass die Versiegelung des Geländes keine Sanierungsmaßnahme darstellt.

Die von der SGD Süd letztendlich aufgrund der wenig konkreten historischen Erkundung geforderten weiteren Untersuchungen (Bodenluftproben) sollen durchgeführt werden. Der Umfang dieser Untersuchung wird mit der Fachbehörde abgestimmt und im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, die diese Vorgehensweise absichert. Es ist nach derzeitigem Stand nicht davon auszugehen, dass bei der zusätzlichen Untersuchung Erkenntnisse gewonnen werden, die das Vorhaben gänzlich unmöglich machen oder dass Auflagen beachtet werden müssen, die eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens in Frage stellen. Es besteht für den Bebauungsplan keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB und eine solche ist auch nicht zu erwarten.

7.2.6. Vorgebrachter Belang

Die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) haben mit Schreiben vom 02.11.10 keine Bedenken angemeldet, da das Gebiet bereits erschlossen ist. Sie weisen jedoch darauf hin, dass sie für Aussagen zum notwendigen Versorgungsaufwand eine genaue Leistungs- und Lageangabe für die geplante Maßnahme benötigen, vor Beginn der Abbrucharbeiten der abzureißenden Gebäude diese vom Versorgungsnetz abzutrennen sind und bei der Begrünung des Baugebietes im Bereich der versorgungsleitungen die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit nur ein/e Betroffene/r existiert, wurde das Schreiben der Vorhabenträgerin weitergeleitet, damit die Belange der TWL im Rahmen der konkreten Baumaßnahme beachtet werden.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

7.2.7 Vorgebrachter Belang

- a) Die DB Services Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 12.11.10 (Eingang bei der Verwaltung am 18.11.10) mitgeteilt, dass die Deutsche Bahn gegen den Bebauungsplan keine Einwände hat, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den benachbarten Bahnstrecken nicht behindert oder gefährdet/die dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden, wenn bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen darauf geachtet wird, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschung von Signalbildern nicht vorkommen.
- b) Weiterhin wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und bei Erhaltungsarbeiten an den DB-Strecken Immissionen entstehen können und dass

bei elektrifizierten Bahnstrecken mit der Beeinflussung von Monitoren; medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist und keine Entschädigungsansprüche an die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bahnflächen und Einrichtungen der Deutschen Bahn befinden sich nördlich des Vorhabengrundstücks und sind von diesem durch die Bleichstraße und einem 5m-9m breiten Grünstreifen (teilweise mit Baum-/Strauchbewuchs) getrennt (Gesamtabstand somit 14m-19m). Zudem existiert entlang des Bahngeländes auf der gesamten Breite des Vorhabengrundstückes eine mehrere Meter hohe Schallschutzwand. Von daher sind die unter a) angesprochenen Beeinträchtigungen nicht zu befürchten und im Bebauungsplan keine Regelungen erforderlich.

Die unter b) genannten Hinweise wurden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gebracht. Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

7.2.8 Vorgebrachter Belang

Die SGD Süd, Abteilung Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen hat mit Schreiben vom 18.11.10 (Eingang bei der Verwaltung am 23.11.10) keine Grundsätzlichen Bedenken angemeldet. Es sollen jedoch die Verkaufsflächen in den textlichen Festsetzungen festgesetzt und als Zweckbestimmung des Sondergebietes soll statt „Nahversorgung“ der Begriff „Nahversorgungszentrum“ verwendet werden

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flächengrößen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgelegt worden und werden durch den Durchführungsvertrag abgesichert. Von daher ist eine weitere Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Umbenennung des Sondergebietes ist ebenfalls nicht erforderlich, da der Begriff Nahversorgung in Verbindung mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend aufgeführten konkreten Nutzungen nicht missverständlich ist.

7.2.9 Vorgebrachter Belang

Die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilt mit Schreiben vom 12.11.10 (Eingang bei der Verwaltung am 23.11.10) mit, dass durch das Vorhaben die Nachbarschaft beeinträchtigt sein könnte, da durch das Vorhaben die Grenzwerte ausgeschöpft bzw. durch einen bestehenden Betrieb die Grenzwerte überschritten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll durch schalltechnische Gutachten nachgewiesen werden, dass die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums keinen relevanten Einfluss auf die bestehende Wohnbebauung hat.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Schallgutachter stellt in seinem Gutachten (vgl. auch Kapitel 6.3) fest, dass unter Beachtung bestimmter Auflagen die zulässigen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Entsprechende Regelungen wurden im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag aufgenommen und es gibt keinen weiteren Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Bezüglich des bereits bestehenden Betriebes (Netto-Markt) ist es tatsächlich so, dass an den Bürofenstern auf der Westfassade im rückwärtigen nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Knollstraße 4-6 (IP 5) durch die Andienung des seit 2004 im Betrieb befindlichen Netto-Marktes (ehemals PLUS) der Tagesrichtwert nach TA-Lärm rechnerisch bereits heute um 5 dB(A) überschritten wird. Durch eine Einhausung der Andienungszone des Netto-Marktes könnten die Immissionen an dem rückwärtigen nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Knollstraße 4-6 (IP 5) auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Geräusche durch die Andienung der neuen geplanten Ladengeschäfte (DM, TEDI, Fressnapf) sind an dem IP 5 mit einem Anteil unter 35 dB(A) als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm einzustufen.

Im Bebauungsplan werden jedoch keine aktive Schallschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferzone des Netto-Marktes) festgesetzt, da der Netto-Markt ein bestehender Markt ist, der bereits seit mehreren Jahren (zunächst als Plus-Markt) in Betrieb ist und bei dem es bislang keinerlei Nachbarschaftsbeschwerden gegeben hat und somit in der Praxis davon ausgegangen werden kann, dass der Lärm, der von der Anlieferung ausgeht, nicht als störend empfunden wird. Weiterhin existiert unmittelbar neben der Netto-Markt-Anlieferung auf dem Nachbargrundstück (Wohn- und Geschäftshaus Knollstraße 4-6, gleichzeitig Immissionsort) ebenfalls eine Anlieferzone und auch in diesem Zusammenhang sind keine Probleme bekannt. Zudem wurden bereits beim Baugenehmigungsverfahren zum Plus-/Netto-Markt die Nachbarn beteiligt, die durch Unterschrift der Planung zugestimmt haben.

Sollte es zukünftig zu Beschwerden kommen, werden diese im üblichen Verfahren durch die Gewerbeaufsicht untersucht und ggf. muss dann eine Einhausung dieses Anlieferbereichs erfolgen.

7.2.10 Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Mit Email vom 24.11.10 teilte die SGD Süd auf Nachfrage mit, dass sie die Abgabefrist vom 17.11.10 nicht einhalten kann und die formelle Stellungnahme in den nächsten Tagen erfolgen würde.

Bis zum 30.11.10 ist diese jedoch noch nicht bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die voraussichtlich thematisierten Belange der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurden bereits in einer Vorabstimmung vom 22.10.10 genannt (vgl. Kapitel 7.2.5). Aus Sicht der Stadtverwaltung besteht kein Anlass zur Vermutung, dass weitere Aspekte hinzukommen, die für das Bebauungsverfahren relevant sein könnten.

7.3. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 18.10.10 bis 17.11.10 durchgeführt wurde, ging folgende Stellungnahme ein:

7.3.1. Vorgebrachter Belang

Stellvertretend für Anwohner der Knollstraße hat der Ortsvorsteher der südlichen Innenstadt mit Schreiben vom 19.10.10 vorgebracht, dass durch die zu erwartende Verkehrszunahme eine zweite Zu-/Abfahrt

vom Parkplatz des Vorhabengrundstücks erforderlich sei. Auf telefonische Nachfrage teilte Herr Heller mit, dass Hintergrund dieser Anregung Probleme im Bereich der Knollstraße seien und dort bereits heute beengte Verkehrsverhältnisse mit entsprechenden negativen Erscheinungen herrschen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund dieser Anregung wurde durch die Stadt-/Verkehrsplanung die Situation vor Ort nochmals überprüft und bei einem Ortstermin am 05.11.10 mit dem Ortsvorsteher die Thematik diskutiert. Es stellte sich dabei heraus, dass es aufgrund des ungeordneten ruhenden Verkehrs im Straßenraum der Knollstraße zumindest zeitweise zu Problemen im fließenden Verkehr kommen kann. Eine zweite Zu- bzw. Abfahrt auf dem Vorhabengrundstück würde grundsätzlich nichts an dieser Problematik ändern, da auch dann weiterhin die Kundenfahrzeuge über die Knollstraße zufahren würden. Auch führen die durch das Vorhaben ausgelösten höheren Verkehrsmengen nicht zu der von den Anwohnern befürchteten Verschärfung der Situation.

Aus diesem Grunde wird darauf verzichtet, eine zweite Ein-/Ausfahrt herzustellen, die auch zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades des Vorhabengrundstückes, zum Wegfall von etwa 3 Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum der Knollstraße sowie voraussichtlich zu einer Reduzierung von Baumstandorten geführt hätte.

Die erkannte Problematik der ungeordneten Parkierungssituation in der Knollstraße und der damit verbundenen Störung des fließenden Verkehrs ist außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Fahrbahnmarkierungen, Beschilderung, u.ä.) zu lösen.

7.4. Zusammenfassung der Abwägung

7.4.1. Belang die für die Planung sprechen

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines brachliegenden Geländes und es entspricht damit dem städtebaulichen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Innenentwicklung Vorrang zu geben.
- Durch das Vorhaben wird die Nahversorgungssituation der umliegenden Wohngebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere der beiderseits der Saarlandstraße gelegenen Wohngebiete und für Teile des benachbarten Stadtteils Mitte (Quartier Westend), verbessert.
- Das Umfeld der Fa. Abbott, die in Ludwigshafen insbesondere einen bedeutenden Forschungs- und Entwicklungsstandort betreiben, wird maßgeblich aufgewertet. Somit dient das Vorhaben durchaus auch der Standortsicherung dieses Unternehmens.

7.4.2. Belang die gegen die Planung sprechen

- Durch die Etablierung des DM-Marktes besteht laut Gutachter die Gefahr, dass durch entsprechende Umsatzumverteilung der südlich des Vorhabenstandortes befindliche Schlecker Drogeriemarkt schließen wird.
- Die Verkehrsmengen in der Knollstraße erhöhen sich durch die Kunden- und ggf. Anlieferfahrzeuge.

7.4.3. Abwägung der Belange

Es zwar richtig, dass sich die Verkehrsmengen in der Knollstraße erhöhen werden, dies wäre aber auch bei einer anderweitigen dort zulässigen, z.B. gewerblichen Nutzung des Areals, der Fall gewesen und ist nicht ursächlich für die von der Anwohnerschaft thematisierten Verkehrsbehinderungen im östlichen Teil der Knollstraße (vgl. Kapitel 7.3.1).

Sollte der Schlecker-Markt in der Georg-Herwegh-Straße (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil), welcher hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimension, seiner Warenpräsentation und durch die Streulage abseits von Hauptverkehrsachsen bereits heute laut Gutachter als nicht mehr wettbewerbsfähig einzustufen ist, tatsächlich nach der Realisierung des Nahversorgungszentrums schließen, muss dies nicht zwangsläufig mit der Neuansiedlung von DM in Verbindung gebracht werden, da Schlecker derzeit ihr Vertriebskonzept ändert und kleinere Filialen ohnehin schließt, um auf ein neues Geschäftskonzept mit deutlich größeren Filialen (Schlecker XXL) umzustellen. Das Schließen des Schlecker-Markts wäre eine wettbewerbliche Folge, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen befürchten lässt, weil die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils nicht betroffen sind.

Alles in allem entspricht das Nahversorgungszentrum aber den Zielen, welche die Stadt mit dem gerade in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept verfolgt. Demnach soll dieser Bereich neben dem eigentlichen Stadtteilzentrum in der Mundenheimer Straße / Walzmühle / Schützenstraße als weiterer zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines „Grund- und Quartierszentrums“ für den Stadtteil Süd ausgewiesen werden. Er erfüllt dann auch das im LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) geforderte städtebaulichen Integrationsgebot.

Insgesamt stellt das Vorhaben sowohl eine funktionale als auch gestalterische Verbesserung der Gesamtsituation an der Knollstraße dar.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

8.2. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

8.3. Kosten

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstrasse“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wurde.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung