

**Bebauungsplan Nr. 623 "Betriebsansiedlung Lutex,,
Stadtteil Süd
Einleitungsbeschluss und Offenlagebeschluss**

KSD 20140015

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Dem Antrag der Fa. Ziegle Holding GmbH vom 28.07.2014 wird zugestimmt und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ im förmlichen Bebauungsplanverfahren gemäß §2 (1) BauGB i.V.m. §12 BauGB aufgestellt. Die in der Begründung angeführten Ziele und Grundsätze sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, wenn alle erforderlichen Gutachten und Informationen vorliegen, auf deren Grundlage ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden kann.

Die inhaltlichen Einzelheiten sind der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	5
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	5
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	5
2	<u>ALLGEMEINES</u>	6
2.1	<u>Rechtsgrundlagen (10.06.2014)</u>	6
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	7
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u>	7
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u>	8
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	8
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u>	8
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	9
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	9
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	9
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u>	9
5	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	10
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	10
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	10
5.3	<u>Kennzeichnungen</u>	10
5.4	<u>Hinweise</u>	10
6	<u>Umweltbericht</u>	10
6.1	<u>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes</u>	10
6.2	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	10
6.3	<u>Verwendete Verfahren</u>	10
6.4	<u>Monitoring</u>	10
6.5	<u>Zusammenfassung des Umweltberichtes</u>	10
7	<u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	10
7.1	<u>Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr</u>	10
7.2	<u>Fachbeitrag Naturschutz (wenn keine UP erstellt wurde)</u>	10
7.3	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u>	10
8	<u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u>	10
8.1	<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB</u>	10
8.2	<u>Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</u>	10
8.3	<u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u>	10
8.4	<u>Öffentliche Auslegung</u>	10
8.5	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u>	10
9	<u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	10
9.1	<u>Bodenordnung</u>	10
9.2	<u>Altlastenbeseitigung</u>	10
9.3	<u>Durchführungsvertrag und Kosten</u>	10
10	<u>ANLAGEN</u>	11
10.1	<u>Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans</u>	11
10.2	<u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</u>	14

<u>10.3</u>	<u>Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB</u>	14
<u>10.4</u>	<u>Bebauungsplanentwurf</u>	14

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat ??? gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB angewendet. Mit der Planaufstellung wird die Ansiedlung eines Großhandels für Reinigungsprodukte in einer Gemengelage planungsrechtlich abgesichert. Das ca. 4.000qm große Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, wird nicht neu begründet. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB besteht nicht. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2a BauGB verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich

ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen (10.06.2014)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.
S. 72)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

Geltungsbereich

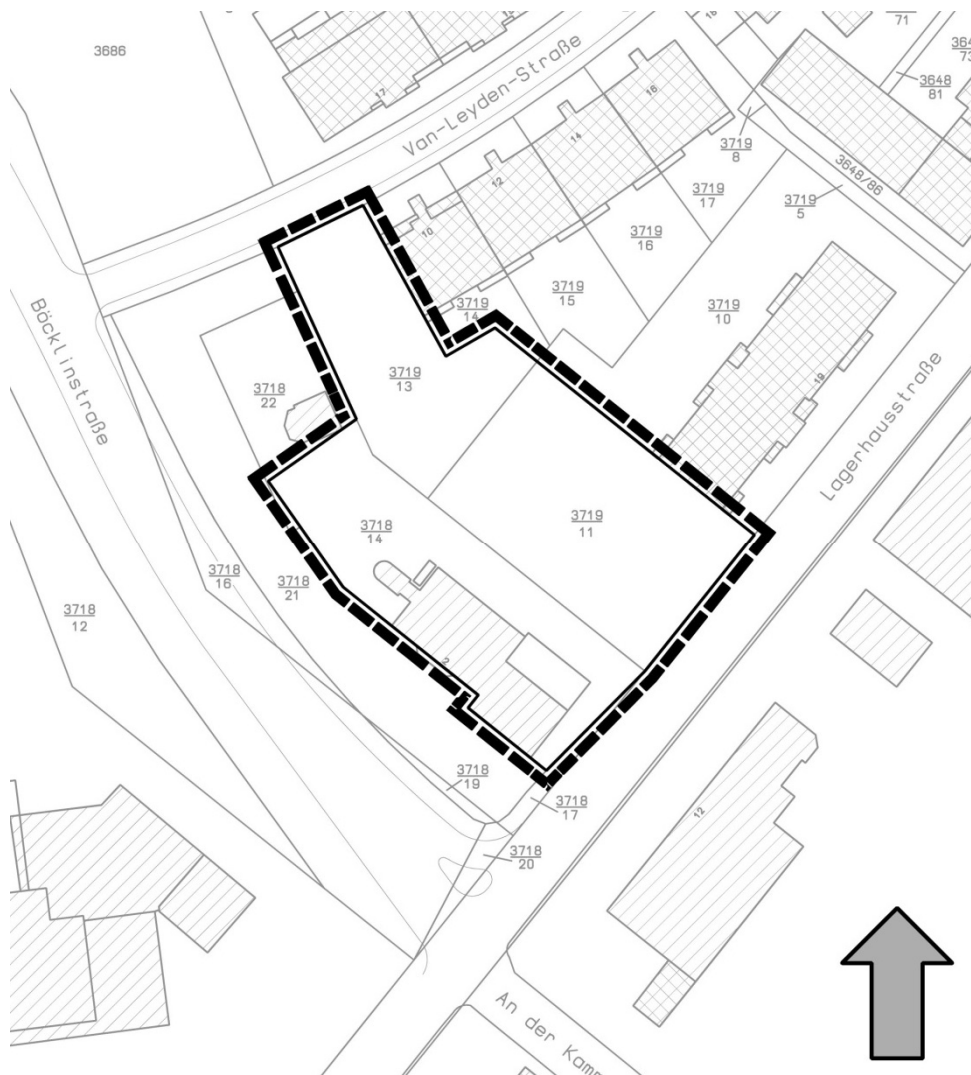
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 3718/22 und die Van-Leyden-Straße

im Osten: durch die mit Wohnbebauung genutzten Flurstücke Nr. 3719/14 und 3719/10

im Süden: durch die Lagerhausstraße

im Westen: durch eine öffentliche Grünfläche östlich der Böcklinstraße (Flurstück-Nr. 3718/21)



Quellenverzeichnis

- [1] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand September 2013
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [4] Gutachten über angemessene Abstände und Auswirkungen der Planung gemäß §50 BImSchG für das Werksgelände der Firma Raschig GmbH in Ludwigshafen und die Bestandsbebauung, GICON, Juli 2014
- [5] ...

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Großhandelsbetrieb Lutex GmbH ist Teil der Ziegler Holding GmbH und soll von Lamsheim nach Ludwigshafen verlagert werden. Mit der Umsiedlung nach Ludwigshafen sollen die baulichen und räumlichen Verhältnisse des Betriebes verbessert und Synergieeffekte mit der am Standort bereits ansässigen Ziegler Holding GmbH erzielt werden.

Nutzung

Die Firma Lutex GmbH ist ein Großhandelsunternehmen mit Reinigungs- und Pflegeprodukten, insbesondere für gewerbliche und industrielle Abnehmer. Die Produktpalette umfasst über 1.500 Artikel aus den Bereichen der Industrie- und Reinigungstücher, des Hautschutzes und der Hautreinigung sowie spezieller Reinigungs- und Pflegeprodukte. Auch die am Standort bereits ansässige Gebäudereinigungsfirma Ziegler ist Kunde des Unternehmens.

Die Produkte werden im Wesentlichen zwischengelagert und teilweise konfektioniert. Die Reinigungs-, Desinfektions-, Wasch- und Pflegemittel sowie Öl- und Fettlösemittel unterliegen weitgehend der Gefahrstoffverordnung des Arbeitsschutzgesetzes. Eine entsprechende Produktliste bzw. ein Gefahrstoffkataster liegt vor.

Die Firma Lutex GmbH ist seit Mitte der 1980er Jahre am Markt. Derzeit werden ca. 8 -10 Mitarbeiter beschäftigt.

Planung und bauliche Konzeption

Geplant ist ein ca. 580m² großes Lagergebäude zwischen den Bestandsgebäuden Böcklinstraße Nr. 2 (Fa. Ziegler) und der Lagerhausstraße Nr. 16 (Wohn- und Pflegeheim). Das Gebäude ist weitgehend eingeschossig geplant; zur Lagerhausstraße soll ein zweites Geschöß für Büroräume errichtet werden. Die straßenbegleitende Gebäudekante entlang der Lagerhausstraße wird damit entsprechend der Bestandsbebauung fortgeführt.

Die derzeitige Zufahrt zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude Böcklinstraße Nr. 2, die auch als Tiefgaragenzufahrt für das Gebäude Lagerhausstraße Nr. 19 genutzt wird, bleibt erhalten. Ebenso soll die Ein- und Ausfahrt zur Böcklinstraße erhalten bleiben. Diese verläuft über ein städtisches Grundstück und ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Ziegler gesichert. Hier ist im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit einer Ertüchtigung bzw. Verbreiterung zu klären. Im nördlichen Teilbereich des Grundstücks muss die Tiefgaragenzufahrt zum Wohngebäude Van-Leyden-Straße Nr. 10 erhalten bleiben. Zusätzlich sind in diesem Bereich Stellplätze geplant.

Die An- und Auslieferung der Produkte erfolgt über die Lagerhausstraße an der Westseite des Gebäudes. Der Umfang der An- und Auslieferungsfahrten beträgt etwa

- 3-5 LKW pro Tag,
- 3-5 Kleintransporter pro Tag und
- 1 LKW mit Containeranlieferung vierteljährlich.

Die An- und Auslieferungen erfolgen ausschließlich tagsüber von Montag bis Freitag.

Planungsziele und -grundsätze

Der Standort des Vorhabens an der Lagerhausstraße befindet sich in einer Gemengelage zwischen Wohnbebauung, Lager- und Betriebsstätten sowie dem Industriebetrieb Raschig, der unter den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz ("Störfallverordnung") fällt. Zur Bewältigung dieser Konfliktlage und zur rechtssicheren Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplanverfahren insbesondere zu klären:

- Schallschutz hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung
- mögliche Auswirkungen des Störfallbetriebes Raschig GmbH
- Altablagerungen und Boden- /Grundwasserschutz
- Artenschutz und Grünordnung
- Anlieferungs- bzw. Zufahrtssituation

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Im aktuellen Regionalplan Rheinpfalz und auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand September 2013) grenzen im Bereich des Plangebiets die Darstellungen für „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ aneinander. Da der Maßstab der Regionalplanung keine grundstücksgenaue Abgrenzung der einzelnen Siedlungsbereiche zulässt ist hier nicht von einem Zielkonflikt mit der Regionalplanung auszugehen. Es macht vielmehr deutlich, dass es sich hier um eine Gemengelage im Siedlungsbereich zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung handelt, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, um u.a. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu verhindern.

Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den Bereich des Geltungsbereichs als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Die geplante Nutzung und die daraus zu entwickelnden Festsetzungen passen in diese Darstellung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

... weitere Kapitel werden im Verfahren ergänzt

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Der Vorhabenträger verfügt über die Grundstücke. Daher wird keine Bodenordnung notwendig.

Altlastenbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

Durchführungsvertrag und Kosten

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt. Die Kosten der Erstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich mit seinem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.07.2014 bereit erklärt entsprechende Verträge mit der Stadt zu schließen.

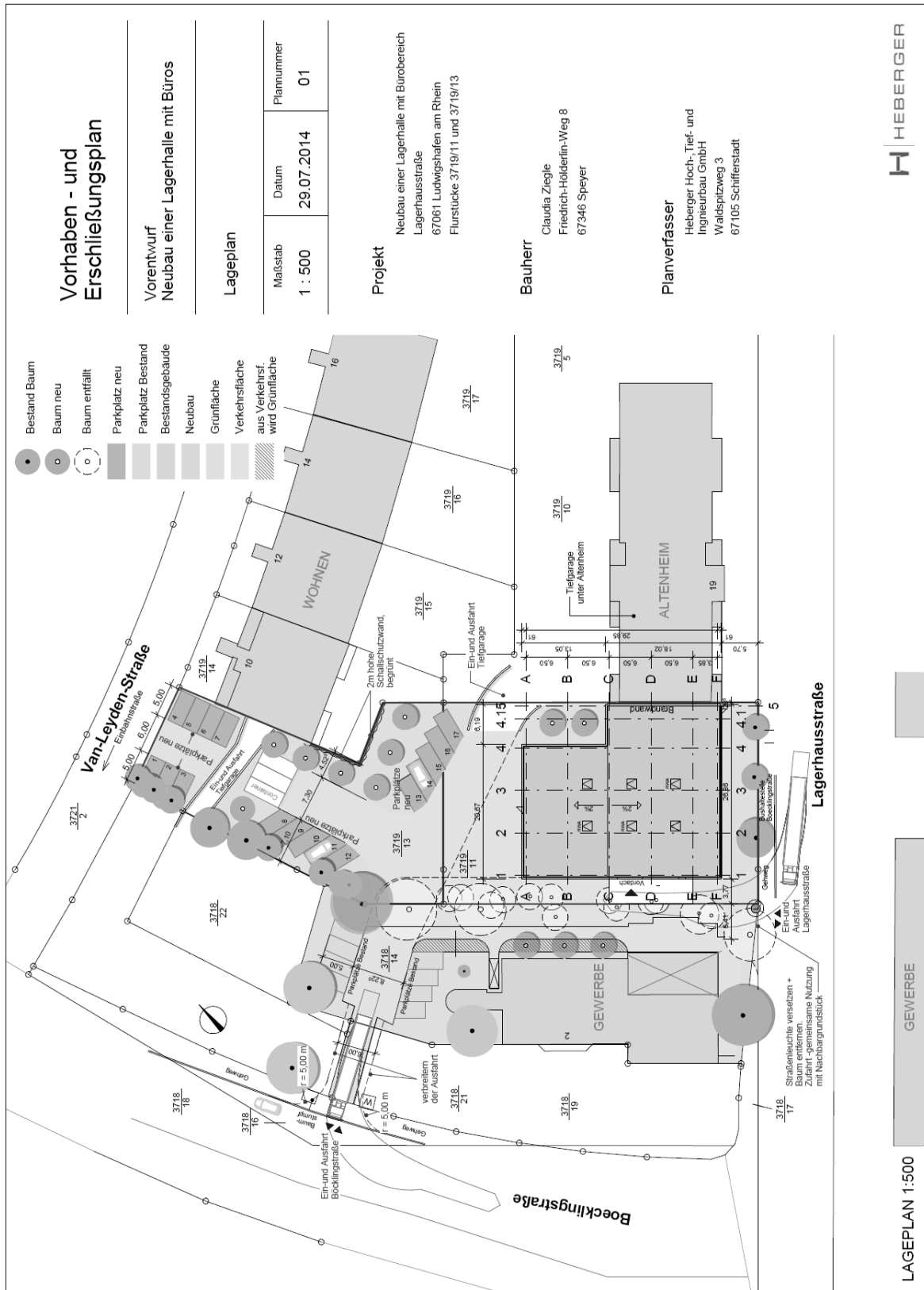
Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

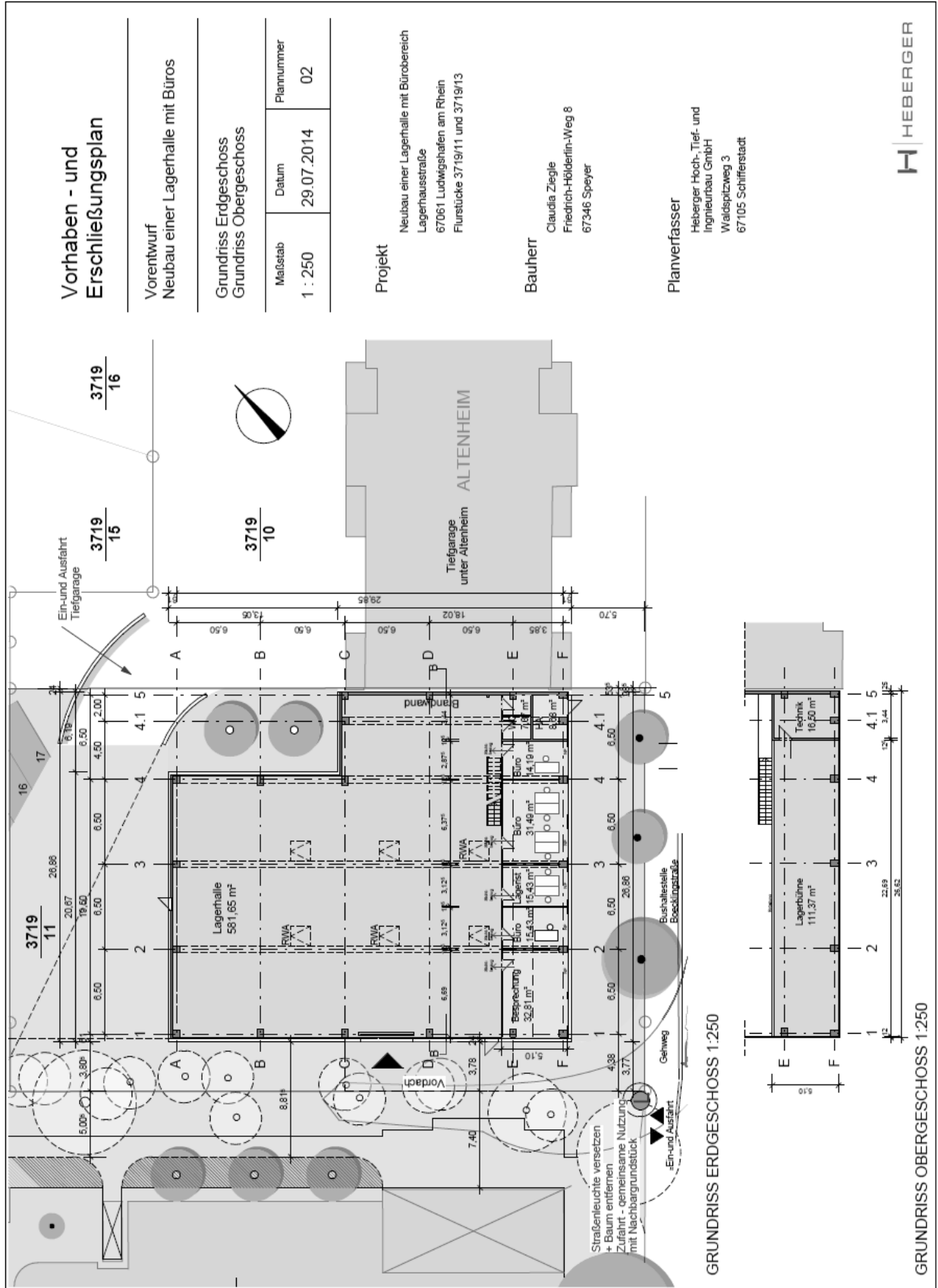
ANLAGEN

Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Vorhaben- und Erschließungsplan



Grundriss



Ansicht von der Lagerhausstraße

Vorhaben - und Erschließungsplan

Vorentwurf
Neubau einer Lagerhalle mit Büros

Ansicht von Lagerhausstraße
Schnitt B-B

Maßstab	Datum	Plannummer
1 : 250	29.07.2014	03

Projekt

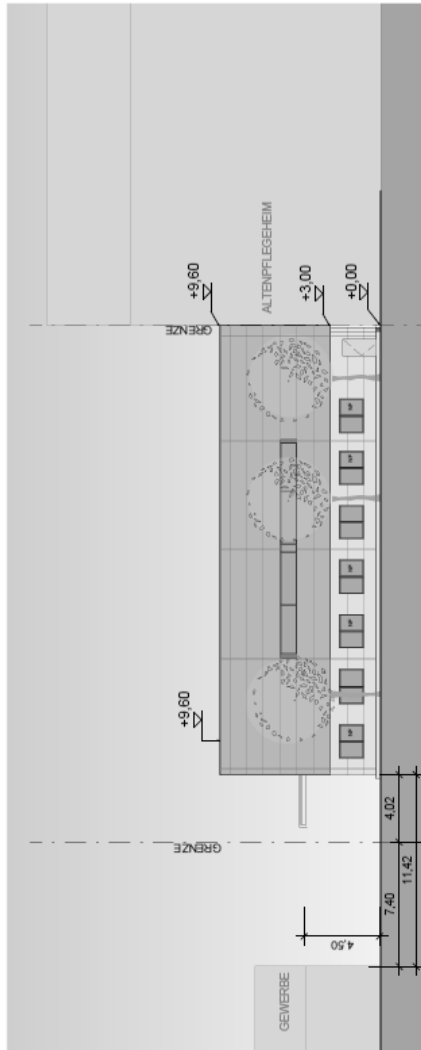
Neubau einer Lagerhalle mit Bürobereich
Lagerhausstraße
67061 Ludwigshafen am Rhein
Flurstücke 3719/11 und 3719/13

Bauherr

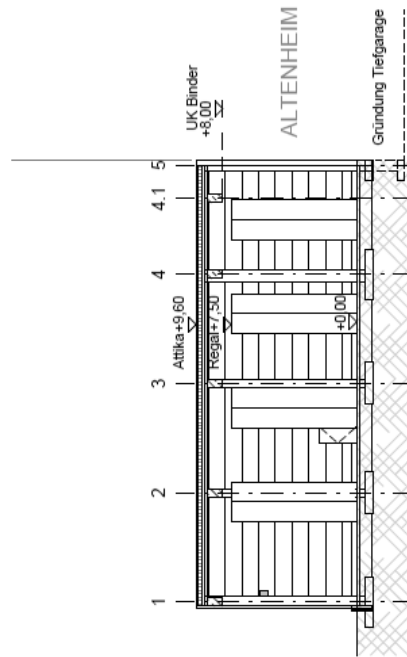
Claudia Ziegler
Friedrich-Hölderlin-Weg 8
67346 Speyer

Planverfasser

Heberger Hoch-,Tief- und
Ingenieurbau GmbH
Waldspitzweg 3
67105 Schifferstadt



ANSICHT LAGERHAUSSTR. 1:250



SCHNITT B-B 1:250

