

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 617 "Im Oberfeld" und Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 395 "Südweststrandstraße Gartenstadt"
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

KSD 20080028

ANTRAG:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 617 „Im Oberfeld“ wird nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt.
- Der Bebauungsplan Nr. 395 „Südwestliche Randstraße Gartenstadt“ wird in einem Teilbereich geändert.
- Die Öffentlichkeit wird nach § 3a BauGB über die Ziele und Inhalte der Planungen frühzeitig unterrichtet.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 617 „Im Oberfeld“ wird nach § 3b öffentlich ausgelegt.
- Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 395 „Südweststrandstraße Gartenstadt“ wird in seinem zu ändernden Teilbereich öffentlich ausgelegt.
- Die in der Vorlage beschriebenen Planungsziele und Planfestsetzungen sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der
Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere
EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.05.2007
(BGBl. I S. 666)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006
(BGBl. I, S. 2819)

Baugesetzbuch

(BauGB)

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

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

(DSchPflG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 25.07.2005
(GVBl. S. 302)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Lageplan (Anlage 1) mit einer unterbrochenen schwarzen Linie dargestellt. Er befindet sich im Stadtteil Rheingönheim westlich des Bahnhofes und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Mutterstädter Weg, Flst.-Nr. 1752/1
- Im Osten: Teile der südwestlichen Randstraße Gartenstadt (K 7)
- Im Süden: Bahnlinie Neustadt-Ludwigshafen (Weg Flst.-Nr. 1715/1)
- Im Westen: westliche Grenze der Flst.-Nrn. 1726 und 1735

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan 1999 ist diese Fläche als Untersuchungsfläche dargestellt. Der Entscheidung über diese Darstellung war eine längere Diskussion über die damalige neue Konzeption der Regionalplanung vorausgegangen. Diese neue Konzeption, die von der Regionalplanung vorgeschlagen wurde und auch im Regionalen Raumordnungsplan später ihren Niederschlag gefunden hat, sieht eine Stärkung der vorhandenen Schienenhaltepunkte vor. Das bedeutet, die Schwerpunkte künftiger baulicher Entwicklungen sollten in Nachbarschaft vorhandener Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs liegen.

Eine definitive Flächendarstellung ist damals nicht vollzogen worden, weil es von keiner Seite eindeutige Meinungsbildungen über künftige Nutzungen in diesem Bereich gab.

Inzwischen liegen Interessen vor, in diesem Bereich einen größeren Produktionsbetrieb für die Herstellung größerer Arbeitsfahrzeuge in einer Größenordnung von ca. 32 ha Baugebiet anzusiedeln. Nach ersten Einschätzungen – insbesondere hinsichtlich Schallentwicklung, Ver- und Entsorgung, Bodenbeschaffenheit - ist diese Fläche für eine solche Nutzung sehr gut geeignet.

Wichtige Impulse der Betriebsansiedlung werden auf dem Beschäftigungs- und Ausbildungssektor erwartet. Die Firma ist anerkannter Ausbildungsbetrieb. Sämtliche Auszubildende werden in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen. Zur Zeit werden ca. 30 Auszubildende im Bereich Industriemechaniker und Mechatroniker beschäftigt. Neben der Schaffung von ca. 800 Arbeitsplätzen sind für die Stadt Ludwigshafen langfristig erhebliche zusätzliche Steuereinnahmen zu erwarten. Das Oberzentrum Ludwigshafen ist grundsätzlich für Betriebe dieser Art und Größenordnung ein prädestinierter Standort.

3.2 Planungsziele

Vorgesehen sind Planfestsetzungen, die unter Berücksichtigung verschiedener Umweltaspekte die Ansiedlung eines größeren Produktionsbetriebes der Sparte Fahrzeugbau mit allen kompletten Erschließungseinrichtungen ermöglichen. Dabei sind auch die betrieblichen Aspekte z.B. des Nachtbetriebes mit den berechtigten Interessen benachbarter Baulichkeiten abzuwägen und verträglich zu gestalten.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung für den Individualverkehr besteht über die vorhandene K 7. Die K 7 ist in ihrem bestehenden Ausbau leistungsfähig, um den durch das Werk entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen und an das überregionale Straßennetz weiter leiten zu können. Beim Bau dieser Anbindung ist die Funktionsfähigkeit des landwirtschaftlichen Wegenetzes einschließlich des Radwegenetzes zu berücksichtigen.

Die Fläche bietet sich insbesondere aufgrund der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Rheingönheim an, so dass ein Teil der Mitarbeiter mit dem öffentlichen Nahverkehr ihre Arbeitsstätte erreichen kann.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Gleisen der Deutschen Bahn AG ist eine schienenmäßige Anbindung (Gleisanschluss) denkbar und angestrebt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in der Nachbarschaft bestehenden Netze.

Wasser

Entlang der K 7 verläuft eine Wasserleitung DN 300, an die das Gewerbegebiet angebunden werden kann.

Gas

Entlang der K 7 verläuft eine Gashochdruckleitung DN 300, an die das Gewerbegebiet angeschlossen werden kann.

Strom

Im Bereich des Rheingönheimer Bahnhofs ist eine 20 KV-Anbindung möglich.

Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme ist nicht möglich.

Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers kann über den vorhandenen Kanal in der Von-Kieffer-Straße erfolgen. Die Ableitung wird aufgrund der Höhenverhältnisse mittels Druckleitung erfolgen.

Für das Niederschlagswasser sind entsprechende Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen. Damit wird der gesetzlichen Forderung entsprochen nach dem vorhandenen Wasserrecht anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten. Für die Versickerungsmaßnahmen sind entsprechende Bodengutachten zu erstellen und eine spezielle Konzeption gemäß dem DWA-Regelwerk zu erarbeiten.

3.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich der potentiellen Schallbelastungen sind zur Herstellung der Verträglichkeit entsprechende Gutachten anzufertigen. Anhand einer ersten schalltechnischen Untersuchung kann sichergestellt werden, dass alle relevanten Immissionspunkte mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch verträglich eingehalten sind.

3.6 Umweltverträglichkeit, UVP

Im Rahmen der erforderlichen Planverfahren sind jeweilige Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVPG und BauGB/BNatSchG erforderlich, die entsprechend den Planungsstufen aufeinander abgestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung. Der größere Teil des Geltungsbereiches – ca. 32ha - soll künftig gewerblich genutzt werden.

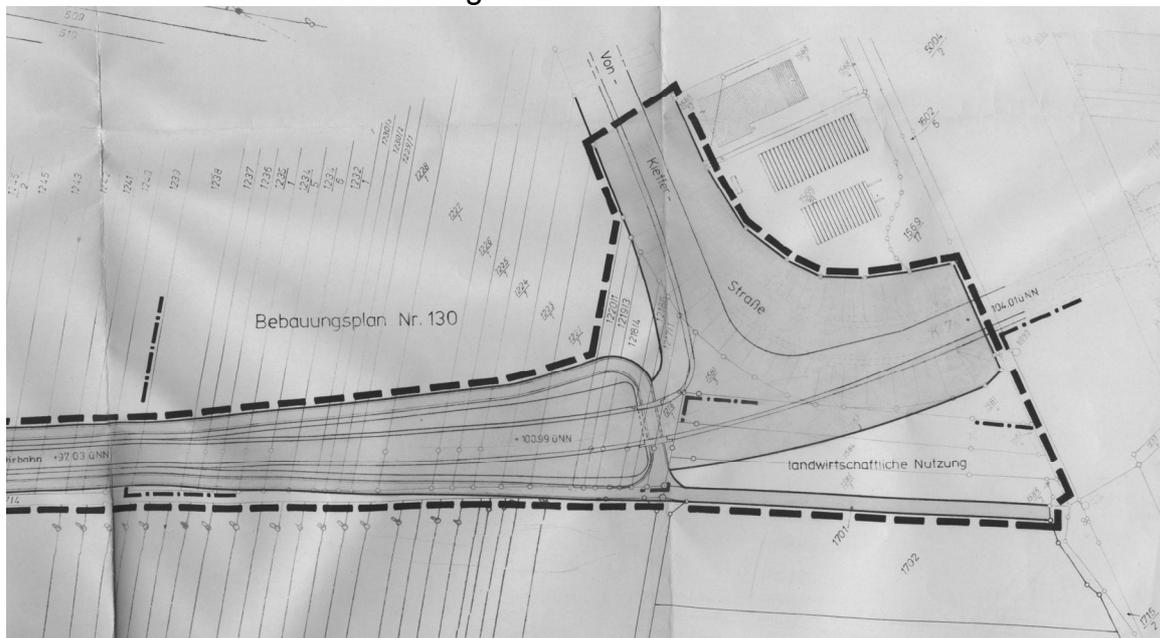
Durch den Investor veranlasste Voruntersuchungen wiesen nach, dass Vorrangstandorte des Biotop- und Artenschutzes im Plangebiet nicht vorhanden sind bzw. tangiert werden.

Für den innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensierbaren Eingriff werden externe Maßnahmen geplant und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Im Rahmen des Planverfahrens werden vertiefend insbesondere die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Stadt- und Landschaftsbildes, der Bodenbeschaffenheit, der Versickerungsfähigkeit, der Grundwasserverhältnisse sowie zu den Verkehrsverhältnissen und zum Schall untersucht werden.

4. Bebauungsplan Nr. 395 „Südwestliche Randstraße Gartenstadt“

Der Bebauungsplan Nr. 395 ist in Teilbereichen zu ändern. Er wurde in den Jahren 1984/1985 aufgestellt zum Bau der südwestlichen Randstraße der Gartenstadt. Anlass für diesen Straßenbau waren die erheblichen Verkehrsbelastungen in der Von-Kieffer-Straße, die aufgrund der Bebauung des ehemaligen Metrogeländes, der Einkaufsmärkte am Sandloch und der Wohnbebauung im Bereich Dhauner Straße entstanden waren.



Wegen der

Anbindung des Plangebietes an den Kreuzungsbereich Ortsrandstraße/Von-Kieffer-Straße und der Notwendigkeit des Ausbaues dieser Kreuzung mit weiteren Abbiegespuren ist auch die Einbeziehung dieses Bereiches in den Planbereich des neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich geändert.

5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 Regionaler Raumordnungsplan 2004

Im Regionalen Raumordnungsplan 2004 ist die Fläche dargestellt als landwirtschaftliche Fläche ohne planerischen Vorrangcharakter. Aufgrund der Neukonzeption der Regionalplanung, die von der Stärkung der schienenbedienten Siedlungsschwerpunkte ausgeht, wurde diese Fläche als Untersuchungsfläche einbezogen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich Untersuchungsfläche dargestellt. Eine eindeutige Festsetzung bestimmter Flächennutzungen erfolgte nicht, weil es erhebliche Unsicherheiten über die potentiellen Nutzungen gab. Angesichts der jetzigen Planabsichten ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Bauliche Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein entsprechendes Baugebiet für die Errichtung eines Betriebes zur Herstellung von Straßenbaumaschinen festgesetzt werden. Zu den eigentlichen Produktionsanlagen sollen weitere unmittelbar zum Betrieb gehörende Einrichtungen und Anlagen zulässig sein (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume einschließlich Kantine, Stellplatzanlage für die erforderlichen Mitarbeiterplätze, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung). Die Einzelheiten der Nutzung werden verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Unternehmen festgelegt.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind bereits prognostiziert. Hieraus folgt, dass keine Richtwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden zu erwarten sind, wenn Emissionskontingente EK nach DIN 45 691 in dB(A)/m² für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) im Plangebiet festgesetzt werden.

6.2 Verkehr, Lärm

Das künftige Werk löst durch seine Beschäftigten eine gesteigerte Verkehrsmenge aus. Die Beschäftigten werden das Werk voraussichtlich mit dem Auto oder mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln anfahren. Zudem ist mit einem Anteil an Schwerlastverkehr zu rechnen, der auch über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden wird.

Bei den Produkten der Firma handelt es sich um großformatige Straßenbaumaschinen, die weltweit verkauft werden. Das bedeutet, sie werden voraussichtlich mit entsprechenden Transportfahrzeugen zum Kunden geliefert oder unmittelbar über die geplante betriebliche Versandstation des Schienennetzes transportiert. Da die Produktion im Dreischichtenbetrieb gefahren wird, ist auch in den Nachtstunden mit Verkehrsbewegungen zu rechnen.

Die Anbindung für den Individualverkehr erfolgt an der K 7. Die K 7 ist leistungsfähig, um den zusätzlichen Werksverkehr problemlos aufzunehmen und an das überregionale

Straßennetz weiter zu leiten, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft der künftigen Anbindung die kreuzungsfreie Zufahrt auf die B 44 / B 9 liegt. Für die Zufahrt ist die vorhandene Lichtsignalanlage zu ergänzen und anzupassen. Wegen der Nähe des S-Bahnhaltepunktes ist damit zu rechnen, dass ein Teil der Belegschaft im Rahmen des Berufsverkehrs auch die S-Bahn benutzen wird.

6.4 Grünflächen

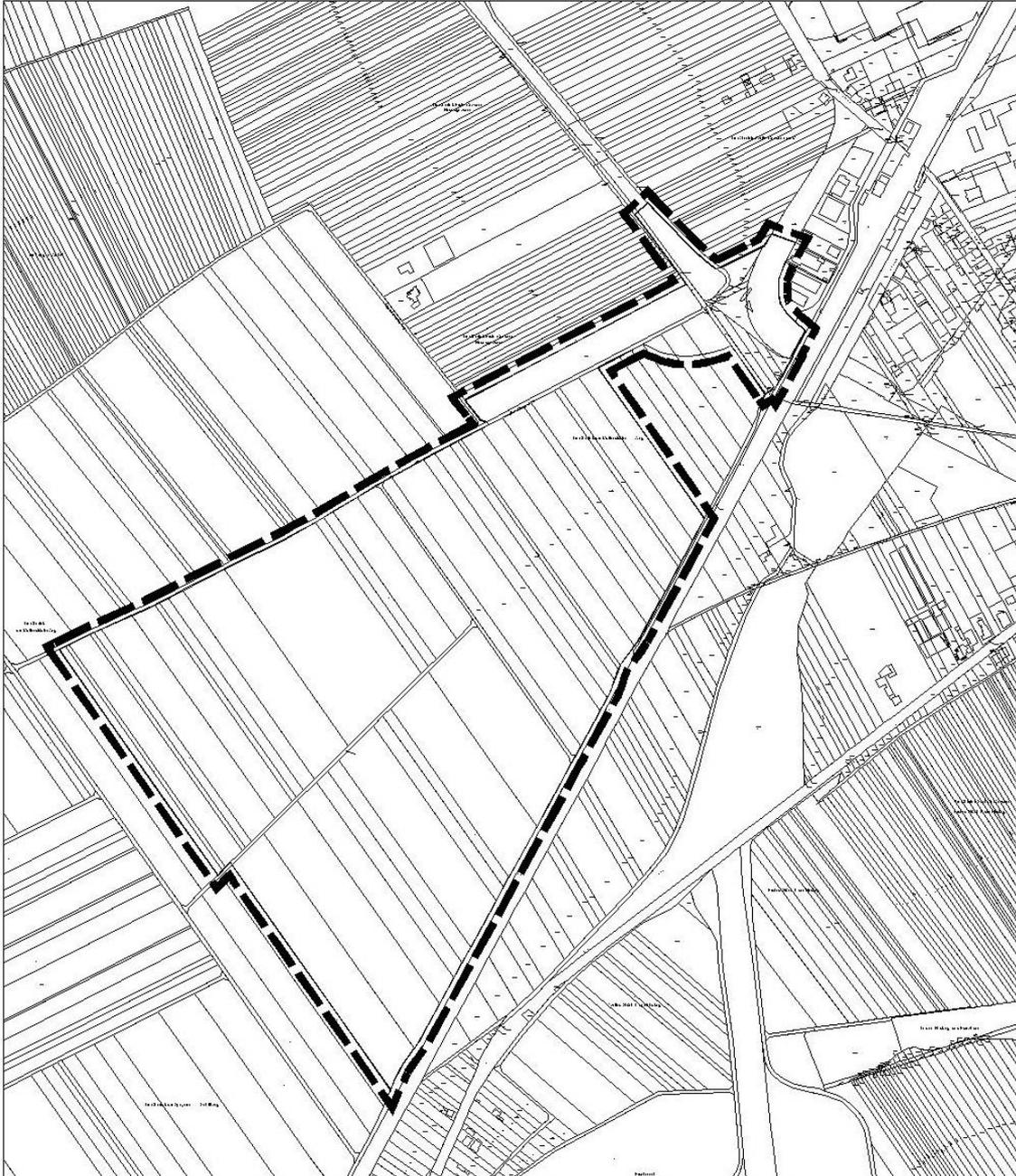
Im Rahmen des landespflegerischen Ausgleichs wie auch der erforderlichen Versickerungsvorkehrungen sind entsprechende private Grünflächen festzusetzen. Diese Grünflächen sind nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft und der Landespflege herzustellen und dauerhaft zu pflegen, damit sie ihre entsprechenden Funktionen langfristig erfüllen können.

7. UMWELTBERICHT nach Anlage 1 BauGB

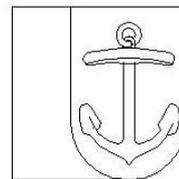
Wird nachgetragen

8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Wird nachgetragen.



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 617
Im Oberfeld**



**STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN**

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Stadtteil
Gemarkung **Rheingönheim**

Stand: 08.01.2008

Blattgröße: A4