

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528 e "Autohaus in den Wingertsgewannen"
Aufstellungsbeschluss

KSD 20101002

ANTRAG

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Geltungsbereich wird das förmliche, vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr.528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ gemäß §2(1) i.V.m. §12 und §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung eingeleitet. Die in der Begründung angeführten Ziele und Grundsätze sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Beschreibung des Vorhabens

1. Allgemeine Hinweise

Das BMW-Autohaus Fa. Klaus Scheller GmbH (Vorhabenträger) ist an die Stadt Ludwigshafen heran getreten und hat Interesse an einem Standort in der Wingertsgewanne zur Errichtung eines neuen Autohauses bekundet. Hintergrund ist, dass das bestehende Autohaus in der Bruchwiesenstraße für eine repräsentative Werksvertretung zu klein und zu wenig attraktiv sei. Da die Firma Klaus Scheller GmbH die größte BMW Vertretung in der Vorderpfalz ist, ist sie nach Auskunft des Vorhabenträgers aus geschäftlichen Gründen auf Repräsentation angewiesen.

Bei näherer Betrachtung hat sich ein städtisches Grundstück an der Ruchheimer Straße in Oggersheim als geeignet für die von der Klaus Scheller GmbH verfolgten Zwecke erwiesen.

Allerdings besteht auf dem Grundstück durch den derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ Planungsrecht für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung: Behindertenförderstätte“, das als Erweiterung für die bestehende Einrichtung geplant war. Diese Ausweisung wurde seinerzeit aus dem Bebauungsplan Nr. 311 „Wingertsgewanne Süd“ übernommen, der 1988 aufgestellt und 1991 rechtskräftig wurde. Eine Umsetzung ist nicht erfolgt, auch zeichnet sich kein diesbezüglicher Bedarf für die Zukunft ab. Aus diesem Grund kann diese Ausweisung aufgegeben werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Oggersheim Nr. 3478, sowie Teilbereiche der Flurstücke 3480 (Martha-Saalfeld-Straße), 1169/10 1283/6 und 1268/8 (Ruchheimer Straße) und kann dem Lageplan in der Anlage 2 entnommen werden.

3. Planungsinhalte und -ziele und vorgesehene Verfahren

3.1 Übergeordnete Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes Sonderbaufläche dargestellt. Da das Bebauungsplanverfahren im Sinne des §13a (1) Nr.1 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden soll, kann der FNP bei der späteren Neuaufstellung in Form der Berichtigung angepasst werden.

3.2 Aufteilung des Planbereichs

Die in diesem Bereich auf einer Fläche von ca. 18.000 m² vorhandene Sondergebietsfestsetzung „Behindertenförderstätte“ soll wie folgt geändert werden:

1. Festsetzungen für ein Autohaus nebst Außenflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 12.000 qm und einer max. Versiegelung von 80 %. Hierzu wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.
1. Für den westlichen Teil des Grundstückes mit ca. 6000 m² soll ein Gewerbegebiet (GE) als Angebotsbebauungsplan festgesetzt werden. Konkrete Regelungen hierzu werden im Verfahren formuliert.

Es ist beabsichtigt im Bebauungsplanverfahren lediglich die Art der Nutzung neu zu definieren, die sonstigen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 528 sollen übernommen werden.

Da das eigentliche Autohaus als Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt wird, sind entsprechend konkrete Festsetzungen mit den unten beschriebenen Nutzungen zu treffen. Für den hinteren Teil des Grundstücks bestehen derzeit keine detaillierten Realisierungsabsichten; es bietet sich an hier über einen Angebotsbebauungsplan ein GE-Gebiet festzusetzen. Die Definition der möglichen Nutzungen wird im weiteren Verfahren erfolgen. Dieser Bereich wird über die Martha-Saalfeld-Straße erschlossen.

3.3 Beschreibung des konkreten Vorhabens „Autohaus“

Es liegt eine Vorplanung über die beabsichtigten Flächendispositionen sowie ein Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Autohaus vor. Die entsprechende Darstellung des Planungsbüros ist in der Anlage 1 beigelegt.

Das Autohaus Scheller soll demnach aus folgenden Einzelkomponenten bestehen:

- Annahme mit Publikumsbereich und Informationen,
- Büro und Verwaltung,
- Räume für Verkaufsverhandlungen,
- Ausstellungsraum BMW, Ausstellungsraum Mini,
- Werkstatt mit insgesamt zehn Arbeitsbühnen,
- Sozialräume,
- Ersatzteillager, Reifenlager,
- Waschanlage,
- Prüfeinrichtungen u.a. für Bremsen und Abgas,
- Entsorgungsbereich für Teile, Altöl etc.
- Pylon ca. 19m hoch als Werbeträger,
- Stellplätze für Neuwagen und für gebrauchte Wagen,
- Stellplätze für Kunden und Personal

Das Vorhaben wird im Rahmen der weiteren Ausarbeitungen konkretisiert. Dies gilt auch für das noch auszuarbeitende Grünkonzept.

Für dieses Autohaus ist eine entsprechende Erschließung von der Ruchheimer Straße an der bestehenden Einmündung der Martha-Saalfeld-Straße vorgesehen. Die derzeitige Form der Erschließung an der Martha-Saalfeld-Straße reicht für die Erschließung des Vorhabens nicht aus. Hier ist eine deutlich verbesserte Anbindung zu schaffen, die u.a. mit einer Lichtsignalanlage gesteuert wird. Im Übrigen bleibt die Ruchheimer Straße wie bisher anbaufrei.

Die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 528 werden grundsätzlich übernommen. Eventuelle Ersatzmaßnahmen werden im Verfahren geregelt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll – wie bereits für die ursprüngliche Nutzung vorgesehen – über die vorhandenen städtischen Netze erfolgen.

Der für das Autohaus vorgesehene Vorhaben- und Erschließungsplan wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

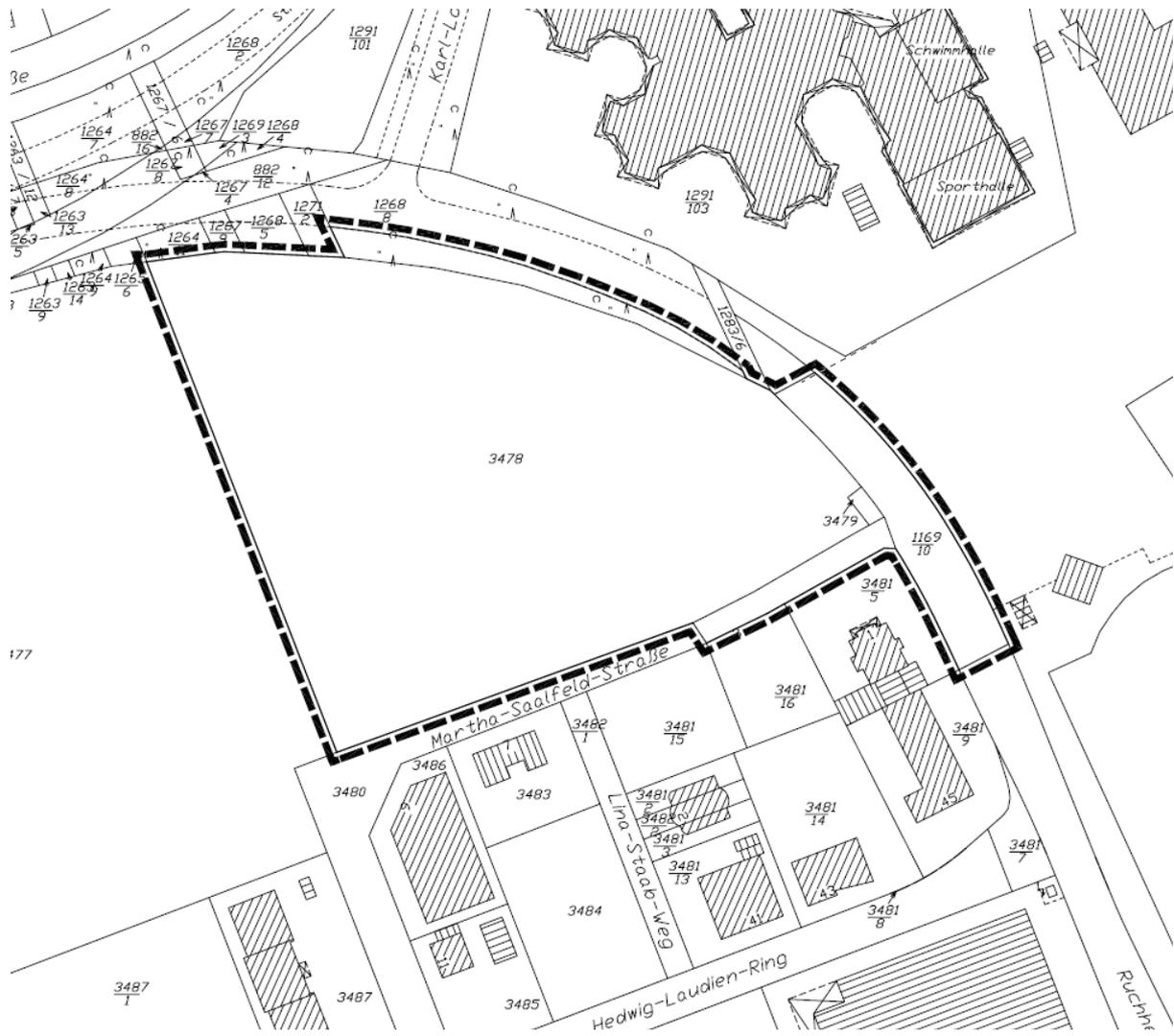
Wie nach §12 Abs. 1 BauGB vorgesehen, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger geschlossen. Dieser Vertrag enthält insbesondere die Durchführungsfristen für das Vorhaben sowie gestalterische und/oder sonstige Vorgaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der konkreten Darstellung des Vorhabens in Lageplan, Grundriss und Ansichten wird Bestandteil dieses Vertrages.

Die vereinbarte Kostenübernahme sowie die Beauftragung von Planungsbüros und ggfs. Gutachter durch den Vorhabenträger wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag - Kooperationsvertrag - geregelt.

5. Folge der Gremiensitzungen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines ortsansässigen Betriebes. Um ein positives Signal zur Unterstützung des Verlagerungswunsches des Vorhabenträgers zu setzen und die derzeitigen Grundstücksverhandlungen zu unterstützen, bietet es sich an, die terminierte Sondersitzung des Stadtrates für die Beschlussfassung zu nutzen. Im Übrigen soll die gebräuchliche Gremienreihenfolge eingehalten werden.

Anlage 2:



Abgrenzung Bebauungsplan 10.02.2010

