VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 528e „AUTOHAUS IN DEN WINGERTS-GEWANNEN TEIL 2 GE-GEBIET“

als Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“

STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschuss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1. VERFAHREN 4
1.1 Übersicht über die Verfahrensschritte 4
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 4

2. Allgemeines 6
2.1 Rechtsgrundlagen 6
2.2 Geltungsbereich 7
2.3 Quellenverzeichnis 8
2.4 Eigentumsverhältnisse 8

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE 8
3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 8
3.2 Beschreibung der Bestandssituation 9
3.3 Planungsziele 9
3.3.1 Städtebauliche Konzeption 9
3.3.2 Verkehrliche Erschließung 10
3.3.3 Ver- und Entsorgung 10
3.3.4 Landespflege 11
3.3.5 Bodenbeschaffenheit 11
3.3.6 Immissionsschutz 12

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG 12
4.1 Landesentwicklungsprogramm 12
4.2 Regionalplan 13
4.3 Flächennutzungsplan 13
4.4 Bisheriges Baurecht in den Bebauungsplänen Nr. 311 „Wingertsgewanne Süd“ und Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ 13

5. PLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 14
5.1 Planung des Vorhabenträgers 14
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 16
5.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft 18
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
5.5 Hinweise 21

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 22
6.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 22
6.2 Öffentliche Auslegung 24
6.3 Zusammenfassung der Abwägung 25

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 26
7.1 Bodenordnung 26

1. VERFAHREN

1.1 Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	01.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 55/2009 am	03.03.2010
Beteiligung des Ortsbeirates	17.06.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	01.07. – 16.08.2010
Offenlagebeschluss am	21.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 48 am	30.06.2010
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	08.07. – 16.08.2010
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes
Bis zur Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Bau- und Grundstücksausschuss wurde das Verfahren, wie im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, beraten und durchgeführt. Nach dieser Vorberatung haben sich Erkenntnisse hinsichtlich Altablagerungen ergeben die dazu führten, dass zunächst nur ein Teilbereich des Verfahrens im Stadtrat zur Satzung beschlossen und zur Rechtskraft gebracht wurde.

Für den zweiten – hier vorliegenden Teilbereich – wurde dieser Schritt zunächst ausgesetzt, bis eine Lösung hinsichtlich des Umgangs mit den Altablagerungen auf der entsprechenden Grundstücksfläche gefunden war. Zwischenzeitlich wurden die Flächen unter Einhaltung sämtlicher maßgeblicher boden- und abfallrechtlichen Bestimmungen saniert und verfüllt. Somit kann dieser Teilbereich 2 GE-Gebiet ebenfalls als Satzung beschlossen werden.

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 14.430 m² beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans, aus dem die Auswirkungen auf die Umwelt hervorgehen in Kapitel 5.3 dargestellt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens der Errichtung eines Autohauses wurde der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die räumlichen Auswirkungen der Großflächigkeit des vorgesehenen Einzelhandelsbetriebs konnten nur auf Grundlage der konkret beabsichtigten Nutzung als Autohaus planungsrechtlich ausreichend bewältigt werden.

Die Flächen der angrenzenden Straßen, sowie die im westlichen Bereich verbleibenden Restflächen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde bereits im Dezember 2010 zur Satzung beschlossen und am 15.12.2010 rechtskräftig.

Zusätzlich zum konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Plangebiet gem. § 12 (4) BauGB im westlichen Bereich eine Angebotsplanung als GE-Gebiet ausgewiesen. Langfristig besteht das Ziel innerhalb der GE-Fläche eine Nutzung unterzubringen die im Kontext mit dem Autohaus steht, wie z.B. Schulungsräume o.ä.

Innerhalb dieser GE-Fläche wurden im November 2010 kurz vor dem Satzungsbeschluss im Stadtrat, im Rahmen von orientierenden Untersuchungen Bodenbelastungen gefunden. Aus diesem Grund wurde zum damaligen Zeitpunkt der Satzungsbeschluss für diese GE-Fläche zurückgestellt.

Zwischenzeitlich wurden die Flächen unter Einhaltung sämtlicher maßgeblicher boden- und abfallrechtlichen Bestimmungen saniert und verfüllt. Somit kann dieser Teilbereich 2 GE-Gebiet ebenfalls als Satzung beschlossen werden.

Aufgrund der Teilung in zwei Bebauungspläne wurden Änderungen gegenüber dem Begründungstext und der Planzeichnung der Offenlage erforderlich. Diese sind jedoch rein redaktioneller Natur und begründen keine Änderungen der Festsetzungen.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff*),* zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 3 V v. 18.05.2011 (BGBl. I S. 892)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. Teil 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)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGl I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 1.3.2011 (BGBl. I S. 282)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), §§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 478)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.September 2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert: § 110 geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

2.2 Geltungsbereich

Das gesamte Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ liegt ca. 5 km von der Ludwigshafener Innenstadt entfernt. Es wird im Norden und im Osten durch die Ruchheimer Straße begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet die vierspurig ausgebaute B 9 Speyer – Ludwigshafen – Frankenthal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil II GE-Gebiet „Autohaus in den Wingertsgewannen“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

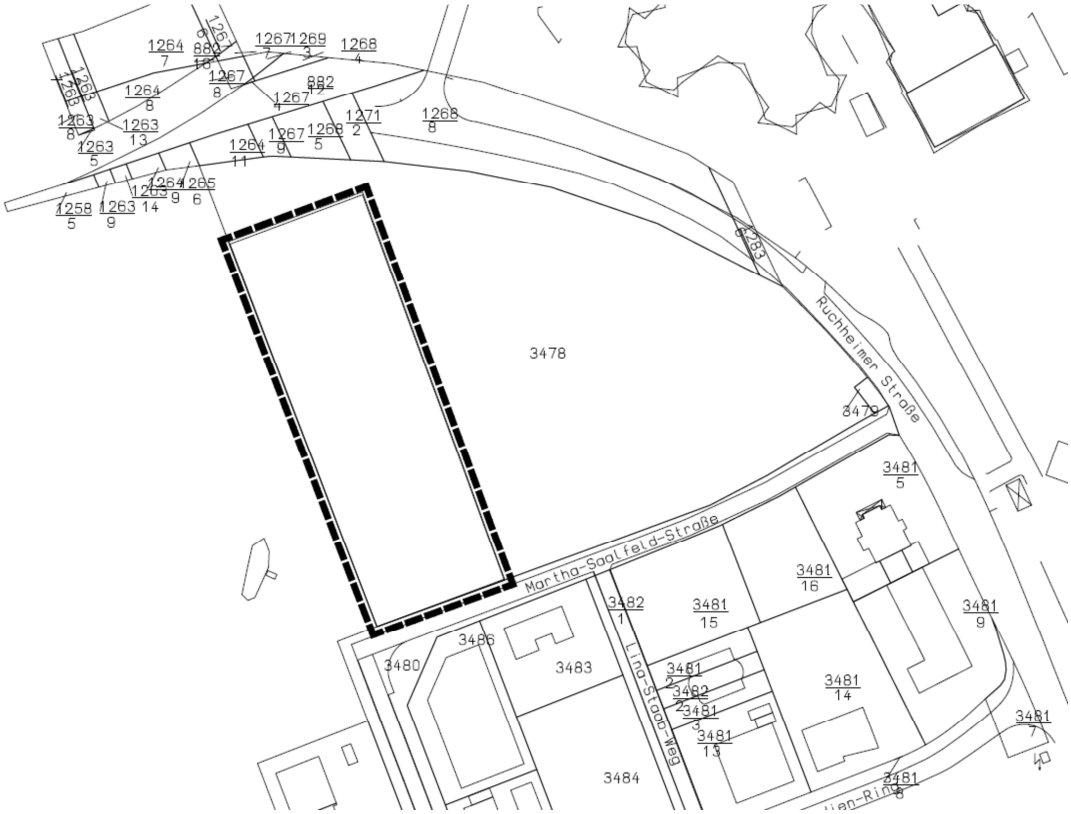
im Süden und Norden: durch die Martha-Saalfeld-Straße (Flurstück 3480) sowie einer hiervon um 127 m nach Norden verschobene neu zu ziehenden Grundstücksgrenze

im Westen und Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 3478 sowie eine hiervon um 43,70m nach Osten verschobene neu zu ziehende Grundstücksgrenze

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil II GE-Gebiet umfasst folgendes Flurstück: 3478 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.3 Quellenverzeichnis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Untersuchungen erstellt:

- Eurofins Umwelt West GmbH, Prüfbericht zu Auftrag 0095377 vom 16.09.2009. Dieser Prüfbericht enthält die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zu den Schadstoffbelastungen der vor Ort vorhandenen anthropogenen Ablagerungen.
- Dr. Ing. Kurt Gelbert, Beratender Ingenieur, Beurteilung der vorhandenen Geländeauffüllungen, Stellungnahme vom 10.05.2010 zum Ortstermin vom 04.05.2010
- Dr. Ing. Kurt Gelbert, Beratender Ingenieur, Beurteilung der vorhandenen Geländeauffüllungen, Durchführung von Baggerschürfen am 17.05.2010, Stellungnahme vom 19.05.2010
- Planungsbüro Piske, Fachbeitrag Naturschutz, 22.06.2010
- IGB Rhein-Neckar-Ingenieurgesellschaft mbH orientierende Untersuchung zur Baufeldfreimachung vom 12.11.2010

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 3478 und 3479 sind Eigentum der Stadt Ludwigshafen bzw. der Technischen Werke Ludwigshafen, werden aber im Laufe des Verfahrens durch den Vorhabenträger erworben. Die Straßenflächen bleiben weiterhin im Eigentum des Straßenbaulastträgers.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Vorhabenträger ist vor geraumer Zeit an die Stadt Ludwigshafen heran getreten und hat Interesse an einem größeren Grundstück zur Errichtung eines neuen Autohauses gezeigt. Hintergrund des Interesses ist, dass das bestehende Autohaus des Vorhabenträgers für eine repräsentative Werksvertretung zu klein und zu wenig attraktiv ist. Zu beachten ist, dass er aus geschäftlichen Gründen durchaus auf Repräsentation angewiesen ist.

Die Stadt Ludwigshafen hat dem Vorhabenträger zwischenzeitlich ein Grundstück an der Ruchheimer Straße in Oggersheim verkauft. Dieses Grundstück hat sich bei näherer Betrachtung für die von der Firma des Vorhabenträgers verfolgten Zwecke als gut geeignet erwiesen.

Allerdings besteht auf dem Grundstück durch den derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ noch Planungsrecht für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung: Behindertenförderstätte“. Dieser Bebauungsplan wurde 1994 aufgestellt und 1998 rechtskräftig. Zurzeit ist weder ein Bedarf an der ausgewiesenen Nutzung gegeben, noch zeichnet sich ein solcher für die Zukunft ab. Aus diesem Grund kann die derzeitige Ausweisung aufgegeben werden.

Die ursprünglich für diesen Bereich vorgesehene Festsetzung „Behindertenförderstätte“ soll deshalb wie folgt geändert werden:

- Für den westlichen Teil des Grundstückes wird ein Gewerbegebiet (GE) als Angebotsplanung festgesetzt, da die exakte Nutzung für diese Fläche noch nicht ausreichend präzise definiert werden kann.

Es ist beabsichtigt, im Wesentlichen nur die Art der zulässigen baulichen Nutzung neu zu definieren. Die sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes sollen weitgehend übernommen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Nutzung ermöglicht, die gegenüber dem bestehenden Recht zu einer wesentlich höheren Beeinträchtigung der Umgebung führen wird. Insofern wird kein Erfordernis für weitere immissionstechnische oder immissionsrechtliche Untersuchungen oder Festsetzungen gesehen.

3.2 Beschreibung der Bestandssituation

Die Fläche des Planungsgebietes wird bisher nicht baulich genutzt. Ursprünglich war es Ackerland; im Rahmen der Bebauung im Bereich der Wingertsgewanne wurde die landwirtschaftliche Nutzung schon vor Jahren aufgegeben. In den vergangenen Jahren wurde die Fläche zur Ablagerung von Aushubmaterial verwendet, das insbesondere im Rahmen städtischer Straßenbaumaßnahmen angefallen war. Auf diesen Flächen entstanden zwischenzeitlich Gehölzbestände, die jedoch im Zuge vorbereitender Arbeiten zur Entfernung der vorhandenen Bodenablagerungen gerodet wurden.

Entlang der Ruchheimer Straße bestand eine Gehölzeingrünung der Böschungen. Diese wurde im Vorgriff auf die Umsetzung der Planungsabsicht entfernt und daher in Hinblick auf landespflegerische Belange innerhalb des 1. Teil des Bebauungsplanverfahrens „Autohaus in den Wingertsgewannen“ als auszugleichender Bestand gewertet.

Die Anbindung und Erschließung der Fläche erfolgt über die Martha-Saalfeld-Straße, bei der es sich im Übrigen um die alte Ruchheimer Landstraße handelt.

3.3 Planungsziele

3.3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an ein Gewerbegebiet und ist gegenüber dem sonstigen Umfeld durch die Ruchheimer Straße abgegrenzt. Es stellt sich derzeit als eine Baulücke angrenzend an die bestehende Gewerbebebauung dar.

Es ist daher angestrebt, den Gebietscharakter, der sich im Übrigen auch bei einer Umsetzung der ursprünglichen Planung mit einer Behindertenförderstätte ergeben hätte, fortzuführen. Für das Gewerbegebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine max. Gebäudehöhe von 11m zugelassen. Allerdings wird die Bindung, dass dies nur für Gebäude mit geneigten Dächern und einer max. Dachneigung von 30° bzw. für zurückgesetzte Geschosse zulässig ist, aufgegeben.

3.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgte bisher über die Martha-Saalfeld-Straße. Allerdings gibt es wegen des Einbahnverkehrs in der Martha-Saalfeld-Straße bisher lediglich die Möglichkeit der unmittelbaren Zufahrt von der Ruchheimer Straße in die Martha-Saalfeld-Straße. Die Abfahrt ist bisher nur über den Hedwig-Laudien-Ring möglich. Diese Erschließung ist für den Betrieb des Autohauses unzureichend und ist im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Teil 1 - Vorhaben& Erschließungsplan -zu verbessern.

Daher wird in der Ruchheimer Straße der Neubau einer Linksabbiegespur vorgesehen. Weiterhin soll der Knotenpunkt signalisiert werden, da ansonsten aufgrund der nur eingeschränkten Sichtverhältnisse keine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

3.3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Trassen sind in der Martha-Saalfeld-Straße vorhanden.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte, aber nicht realisierte Trafostation auf dem Flurstück 3479 wird gemäß Angaben der Technischen Werke Ludwigshafen nicht benötigt. Die Fläche konnte daher in die Planung des Vorhabenträgers einbezogen werden.

Entlang der Ruchheimer Straße verläuft eine Versorgungsleitung der TWL auf künftigen Privatgrundstücksflächen. Da diese Leitung nicht verlegt werden soll, wurde eine Sicherung der Leitung durch Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht erforderlich.

Entsorgung

<u>Schmutzwasser</u>

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalleitung im Lina-Staab-Weg bzw. an den Hauptsammler unmittelbar westlich des Planungsgebietes. Durch das Vorhaben ist gegenüber der ursprünglichen Planung nicht mit einem zusätzlichen Schmutzwasseranfall zu rechnen.

Das im Norden des Planungsgebietes bestehende Leitungsrecht bleibt unverändert erhalten. Entlang der Ruchheimer Straße wurde für den Teil I des Bebauungsplanes zudem ein Leitungsrecht zugunsten der TWL sowie der Stadt ergänzt, um die dort bestehende Wasserleitung und die erforderliche Infrastruktur für die Signalanlage abzusichern.

Niederschlagswasser

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „In den Wingertsgewannen“ wurde auf dem westlich an das Planungsgebiet liegenden Flurstück 3477 eine Versickerungsanlage geschaffen, die für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und somit auch für das Planungsgebiet ausgelegt ist. Den Forderungen des Landeswassergesetzes nach einer Versickerung des Niederschlagswassers kann daher in jedem Fall Rechnung getragen werden. Ungeachtet dessen beabsichtigt der Vorhabenträger, gegebenenfalls zumindest Teile des Niederschlagswassers auf seinem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens gesondert eingeholt.

3.3.4 Landespflege

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 528 „In den Wingertsgewannen“ wurden Regelungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen, mit Ausnahme der Straßenböschung der Ruchheimer Straße, die bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lag, keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche bleiben daher unverändert.

Die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen werden ebenfalls weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Soweit einzelne Abweichungen erforderlich wurden, erfolgt eine Kompensation durch gleichwertige ergänzende Festsetzungen.

3.3.5 Bodenbeschaffenheit

Nach bisherigen Erkenntnissen, die auch aus den Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 528 resultieren, ist der im Plangebiet anstehende gewachsene Boden für die vorgesehenen Baulichkeiten ausreichend tragfähig. Mit oberflächennah anstehendem Grundwasser ist bei üblichen Fundamenttiefen offenbar nicht zu rechnen.

Das gesamte Grundstück wurde in den vergangenen Jahren allerdings zur Ablagerung von Erdaushub und Bauschutt genutzt. Dabei kam es auch zur Ablagerung von belasteten Bodenmaterialien. Gemäß den durchgeführten Bodenunter-suchungen der Firmen Eurofinis Umwelt, Neustadt, handelt es sich bei diesen Ablagerungen um unterschiedlich zusammengesetztes Material. Die abfallrechtliche Einstufung des Bodenmaterials gemäß LAGA M20 Boden reicht von Z0 bis >Z2. Die abfallrechtlichen Haufwerke wurden zwischenzeitlich abgefahren.

Bei einer orientierenden Untersuchung zur Baufeldfreimachung im Oktober 2010 wurden im Bereich der ungeordneten Ablagerung 5282U012-2 und 5282G004-1 für den Parameter PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) Überschreitungen der Prüfwerte für gewerbliche Nutzung (oPW3) festgestellt. Der Hauptteil dieser Ablagerung befindet sich im dem

Bereich der ursprünglich für eine Gewerbegebietsausweisung (Angebotsbebauungsplan) vorgesehen war.
Aus diesem Grund wurde das Bebauungsplangebiet in zwei Teile geteilt und zunächst lediglich der erste Teil mit den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Autohaus im Dezember 2010 zur Satzung gebracht. Der Teil II für das Gewerbegebiet wurde zunächst zurückgestellt, zwischenzeitlich wurden die Flächen unter Einhaltung sämtlicher maßgeblicher boden- und abfallrechtlichen Bestimmungen saniert und verfüllt.

Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.

Das Gelände liegt derzeit unter Straßenniveau. Im Zuge der Auffüllung des Geländes ist sicherzustellen, dass das eingebrachte Bodenmaterial den bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

3.3.6 Immissionsschutz

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine immissionsschutzrechtlich besonders schutzwürdigen Nutzungen, die eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen über das Maß eines Gewerbegebietes hinaus erforderlich machen würden. Im Übrigen handelt es sich um eine Fläche, für die bereits Baurecht für eine Nutzung besteht, deren Auswirkung denen eines gewerblichen Betriebes sehr nahe kommt.

Durch die Planänderung werden keine Emissionen begründet, die nicht bereits nach bestehendem Recht möglich wären.

Zudem liegt das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Betriebstätigkeit und das zu erwartende Verkehrsaufkommen in dem – für ein Gewerbebetrieb - üblichen Rahmen. Weitere immissionsschutzrechtliche Nachweise z.B. im Hinblick auf die Feinstaubbelastungen, werden somit nicht für erforderlich erachtet.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV gilt seit dem 24.11.2008. Danach liegt die Stadt Ludwigshafen in einem verdichteten Raum. Diese Räume sollen für die künftige Entwicklung des Landes dienen. Dazu soll unter Schonung der Freiräume eine möglichst qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkehr erfolgen, die die Funktionsfähigkeit dieser Räume sicherstellt.

Als Oberzentrum im Netz zentraler Orte ist Ludwigshafen außerdem Standort und Agglomerationsraum hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen und politischen Bereich mit weiträumiger Ausstrahlung und Verknüpfungspunkt großräumiger und regionaler Verkehrssysteme.

Ludwigshafen ist im Landesentwicklungsprogramm IV als bestehender landesweit bedeutender Gewerbestandort ausgewiesen. Das bedeutet, hier

sollen bevorzugt neue Gewerbeansiedlungen stattfinden, möglichst im Zusammenhang mit bestehenden Standorten.

Dieses gilt auch für regionale Vertretungen von übergeordneten wie auch weltweit operierenden Handelsorganisationen wie zum Beispiel Handels- und Regionalvertretungen von international agierenden Autokonzernen wie im vorliegenden Fall.

4.2 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan ist für das Plangebiet „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistungen – Bestand“ dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist für das Plangebiet Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Behindertenförderstätte“ dargestellt. Weitere Ausführungen sind zu dieser Fläche in den Erläuterungen zum Plan nicht gemacht worden, da diese Fläche bereits im früheren FNP der Stadt als Baufläche dargestellt war.

Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann die Änderung dieser Flächendarstellung der Flächennutzungsplan im Nachgang zur Bebauungsplanaufstellung berichtigt werden.

4.4 Bisheriges Baurecht in den Bebauungsplänen Nr. 311 „Wingertsgewanne Süd“ und Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“

Der Mitte bis Ende der 80er Jahre entstandene Bebauungsplan Nr. 311 „Wingertsgewanne Süd“ sah ursprünglich für das gesamte Plangebiet ein Zentrum für behinderte Menschen mit verschiedenen Einrichtungen vor. Dieser Plan, der schon 1991 rechtskräftig geworden ist, wurde nicht umgesetzt.

Deshalb wurde bereits Mitte der 90er Jahre mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ begonnen, der für weite Teile der Fläche ein Gewerbegebiet und nur noch im nördlichen Teil eine Behinderteneinrichtung vorsah. Dieser in mehreren Planänderungen veränderte Bebauungsplan ist in großen Teilen umgesetzt. Nicht umgesetzt ist lediglich die ursprüngliche Planungsabsicht, im jetzigen Plangebiet eine Behindertenförderstätte zu errichten.

Die wesentlichen Festsetzungen des Planes Nr. 528 für den jetzigen Planbereich sind:

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Behindertenförderstätte“
- Grundflächenzahl 0,7
- Geschossflächenzahl 1,0
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Maximal zulässige Traufhöhe 8,00 m, Firsthöhe 11,00 m

- Abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet gelten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung analoge Festsetzungen. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind dort Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig,

- wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen und nicht mehr als 400 m² Verkaufs- oder Ausstellungsfläche haben.
- wenn sie aufgrund der Eigenart ihres Warenangebotes einen erheblichen Raumbedarf haben, d.h. insbesondere Betriebe des Einzelhandels mit Fahrzeugen aller Art, Möbeln und Einrichtungsgegenständen, Maschinen und Maschinenteilen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Getränke. Die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben unberührt.

Folgende grünordnerische Festsetzungen haben bislang dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gedient:

- Mindestens 20% der Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und einem Endwachstum von 20 – 30 m (Eiche, Linde, Bergahorn Platane etc.) zu pflanzen. Dabei wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche nach der festgesetzten GRZ berechnet.
- Je 3 Stellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und einem Endwachstum von 20 – 30m (Eiche, Linde, Bergahorn, Platane etc.) zu pflanzen.
- Mindestens 30% der Flachdächer sind zu begrünen.
- Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen.

5. PLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planung des Vorhabenträgers

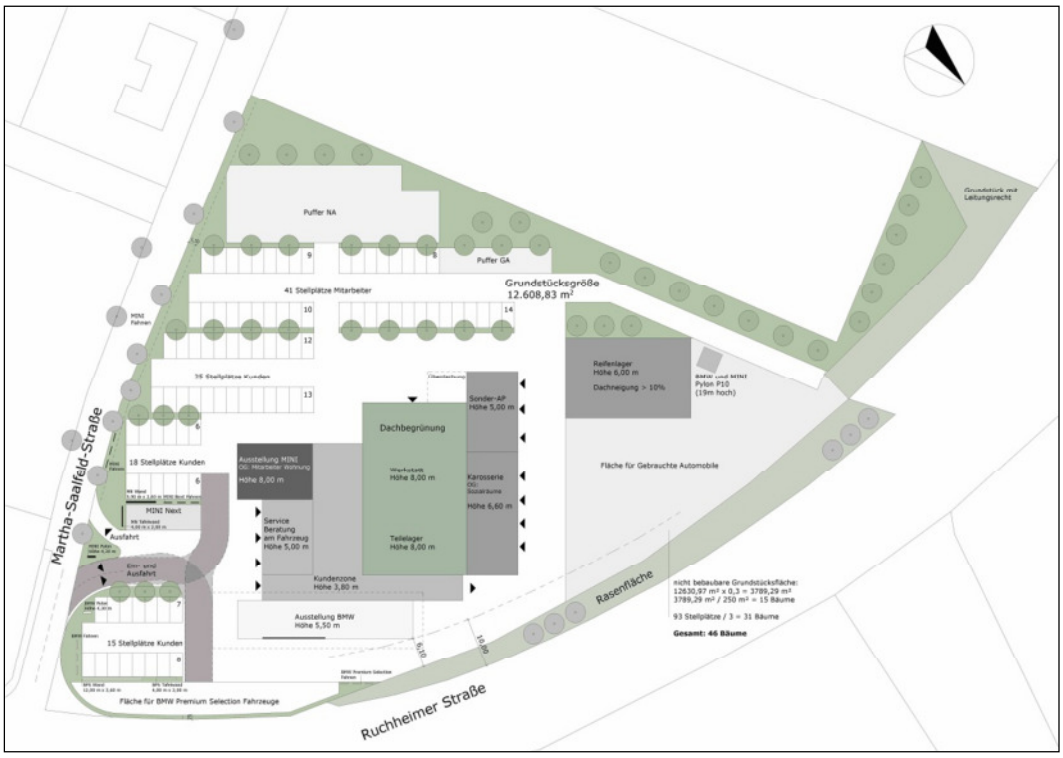
Für das geplante Autohaus wurde bereits im Dezember 2010 auf der Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplanes der Satzbeschluss gefasst.

Die entsprechende Darstellung des Planungsbüros ist nachrichtlich beigefügt.

Das Autohaus wird aus folgenden Einzelkomponenten bestehen:

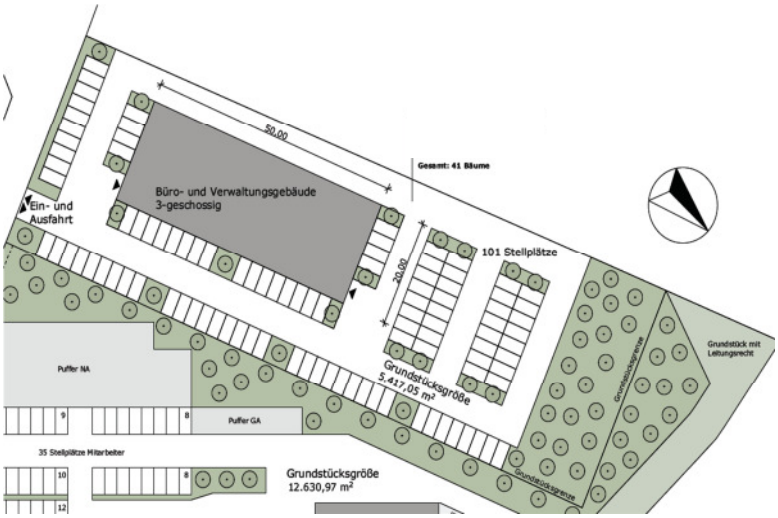
- Annahme mit Publikumsbereich und Informationen,
- Büro und Verwaltung,
- Räume für Verkaufsverhandlungen,
- Ausstellungsraum BMW, Ausstellungsraum Mini,

- Werkstatt mit insgesamt zehn Arbeitsbühnen,
- Sozialräume,
- Ersatzteillager, Reifenlager,
- Waschanlage,
- Prüfeinrichtungen u.a. für Bremsen und Abgas,
- Entsorgungsbereich für Teile, Altöl etc.
- Pylon max. 19m hoch als Werbeträger,
- Stellplätze für Neuwagen und für gebrauchte Wagen,
- Stellplätze für Kunden und Personal
- Wohnung für Betriebsleiter bzw. Aufsicht- und Bereitschaftspersonen



Darstellung des Vorhabens, Entwurf des Büros ArchiNetwork vom 31.05.2010

Für den anschließenden Grundstücksteil beabsichtigt der Vorhabenträger hier ein Büro- und Verwaltungsgebäude zu errichten. Derzeit handelt es sich hierbei um Überlegungen, konkrete Planungen gibt es hierzu noch nicht. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich in Form eines Angebotsbebauungsplans ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Bebauungsbeispiel für das GE-Gebiet

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Gewerbegebietes

Für den Teil der Fläche, der nicht unmittelbar für das Autohaus gebraucht wird, wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO wird in folgenden Punkten eingeschränkt:

- Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung übernimmt die analogen Regelungen für das südlich gelegene Gewerbegebiet und stellt so die Verträglichkeit mit diesem sowie dem weiteren Umfeld sicher.
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind. Imbissbuden und Kleinverkaufsstände mobiler oder fest installierter Art sind als Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO ausgeschlossen. Auch diese Festsetzungen übernehmen die analogen Regelungen für das südlich gelegene Gewerbegebiet und dienen der Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Qualität für das Gebiet. Insbesondere soll vermieden werden, dass auf den Grundstücken separate Verkaufsstände mit den bekannten negativen Begleitumständen entstehen, zu denen unter anderem fehlende Toilettenanlagen gehören.
- Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe sind ausgeschlossen. Die Regelungen dienen dazu, unkontrollierbare und unerwünschte Entwicklungen, wie sie sich gelegentlich aus zulässigen Festsetzungen dieser Art ergeben, zu vermeiden. Insbesondere gilt dieses für Diskoveranstaltungen, für Einrichtungen mit Spielgelegenheiten etc.
- Ebenso sind Festlegungen hinsichtlich des Einzelhandels getroffen worden, um auch hier die Abwanderung zentrenrelevanter Angeboten aus den bestehenden Siedlungskernen zu vermeiden. So sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder

Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem deutlich untergeordnet sind oder wenn sie aufgrund der Eigenart ihres Warenangebots einen erheblichen Raumbedarf haben, d.h. insbesondere Betriebe des Einzelhandels mit Fahrzeugen aller Art, Möbeln und Einrichtungsgegenständen, Maschinen und Maschinenteilen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Getränke.

Die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben unberührt. Demnach bleiben großflächige Einzelhandelsbetriebe, die negative Auswirkungen u.a. auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben, unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden weitgehend unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Somit gilt weiterhin eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 1,0 und eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 11,00 m.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden künftig drei Vollgeschosse zugelassen, die Traufhöhenbegrenzung entfällt. Mit dieser Festsetzung wird den Entwicklungen, wie sie sich im südlich angrenzenden Gewerbegebiet ergeben haben, Rechnung getragen. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal bereits bislang optisch dreigeschossig wirkende Gebäude zulässig waren.

Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise bleibt unverändert. Somit sind weiterhin Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der landesrechtlich geforderten Grenzabstände zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Martha-Saalfeld-Straße beträgt der Grenzabstand 5 m; zur westlich angrenzenden Grünfläche wird ein Mindestabstand von ebenfalls 5 m vorgegeben.

Für Dachüberstände und Vordächer wird ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,00 m zugelassen. Damit wird insbesondere der konkreten Planung, aber auch dem allgemeinen Ziel, eine moderne Architektur zu ermöglichen, Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Zur Sicherung und Gewährleistung der Versorgung bleiben die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin allgemein zulässig.

Schallschutz

Die bisherigen Schallschutzfestsetzungen werden inhaltlich unverändert übernommen.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten

Zur Sicherung einer angemessenen verkehrlichen Nutzbarkeit der öffentlichen Straßenräume sind Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

Verkehrserschließung

Die derzeitige Form der Anbindung der Martha-Saalfeld-Straße an die Ruchheimer Straße reicht für das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht aus. Bislang ist insbesondere eine Ausfahrt aus der Martha-Saalfeld-Straße in die Ruchheimer Straße nicht zulässig.

Mit Umsetzung der Planung ist für die Martha-Saalfeld-Straße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um den verstärkten Abbiegeverkehr aus der Ruchheimer Straße ohne Einschränkungen im Verkehrsfluss bewältigen zu können, wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Weiterhin ist für Rechtabbieger der bestehende Ausrundungsradius aufzuweiten.

Für den abfahrenden Verkehr ist der Ausbauzustand der Martha-Saalfeld-Straße sowie des Lina-Staab-Wegs unzureichend (Mischverkehrsflächen mit geringer Straßenbreite). Daher wird eine Ausfahrtsmöglichkeit direkt in die Ruchheimer Straße erforderlich. Angesichts der eingeschränkten Sichtverhältnisse kann eine verkehrssichere Ausgestaltung des Knotenpunktes nur durch Installation einer Lichtsignalanlage erreicht werden. Die hierfür vom Bereich Stadtplanung Abt. Verkehrsplanung erstellte Erschließungskonzeption wurde daher in den Bebauungsplan *Teil 1* übernommen.

Durch die Installation einer Lichtsignalanlage sind in schalltechnischer Hinsicht unter Berücksichtigung der geringen schalltechnischen Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen sowie der Überlagerung des Verkehrslärms der Ruchheimer Straße durch den Verkehrslärm der B 9 und der A 650 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Da es sich bei der Ruchheimer Straße um eine verkehrsreiche Stadtteilverbindung handelt, werden Grundstückszufahrten Richtung Autohaus aus verkehrstechnischen Aspekten ausgeschlossen. Die Zu- und Abfahrt zu den Bauflächen im Planungsgebiet kann auch künftig ausschließlich über die Martha-Saalfeld-Straße erfolgen.

Durch die Umbauplanung in der Martha-Saalfeld-Straße werden die Fahrtbewegungen des Öffentlichen Personennahverkehrs (hier Busverkehr, insbesondere in die Buswendeschleife) nicht beeinträchtigt und bleiben, wie heute auch künftig möglich. Für die Schaltung der Lichtsignalanlage ist eine Busbevorrechtigung vorgesehen.

5.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Maßgebend ist daher ein Vergleich der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 528, mit denen der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt sichergestellt war, mit den künftigen Festsetzungen.

Grundlage dieses Vergleichs ist eine Gegenüberstellung des Flächenbedarfs der Planung unter Einbeziehung des bereits beschlossenen Teilbereiches 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem tatsächlichen bzw. dem bislang planungsrechtlich zulässigen Zustand des Planungsgebietes:

Biotypen	**Bestand**	**Planung (alt)**	**Planung (neu)**
Versiegelte Flächen:			
• Öffentliche Verkehrsflächen	1.850 m²	1.850 m²	1.910 m²
• Bauflächen (Gebäude und private Verkehrs-flächen)	0 m²	14.440 m²	14.430 m²
• Trafostation	0 m²	50 m²	0 m²
Nutzgrünflächen:			
• Private Ziergrünflächen, Gehölz	0 m²	3.610 m²	3.110 m²
• Private Ziergrünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	0 m²	0 m²	500 m²
Nicht genutzte Grünflächen:			
• Straßenböschung – Gehölz	700 m²	700 m²	0 m²
• Straßenböschung – Rasenfläche mit 6 Einzelbäumen			700 m²
• Ruderale Brachfläche	18.100 m²	0 m²	0 m²
Gesamt	**20.650 m²**	**20.650 m²**	**20.650 m²**

Die Gegenüberstellung zeigt, dass auf dem Grundstück insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von 14.490 m² zu erwarten ist. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kompensiert jedoch der Entfall der Trafostation die Ausweitung der Verkehrsfläche. Eine planungsrechtlich relevante Mehrversiegelung ergibt sich somit nicht.

Allerdings kommt es zu einem Ersatz der bestehenden, mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bestandenen Straßenböschung (700 m²) durch eine Wiesenfläche, die nur mit sechs Einzelbäumen bepflanzt werden soll. Geht man im Endwachstumszustand von einem Baumdurchmesser von 8 m aus,

ergibt sich eine Fläche von ca. 300 m², die durch die Baumkronen überdeckt wird. Die Wiesenfläche selbst kann bei einer entsprechend hochwertigen Anlage mit kräuterreichem Saatgut – insbesondere auch aufgrund ihrer Südwestorientierung – eine angemessene Bedeutung als Lebensraum erlangen. Insgesamt ist daher von einem gleichwertigen Ersatz auszugehen.

Weiterhin können auf 500 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte keine Gehölze gepflanzt werden. Vielmehr ist vorgesehen, diese Flächen als Schotterrasenflächen anzulegen. Da eine regelmäßige Nutzung dieser Flächen nicht gegeben sein wird (das Fahrrecht dient nur der Unterhaltung der angrenzenden Straßenböschung und daher allenfalls wenige Male im Jahr genutzt), ist von einer angemessenen Wiesenentwicklung auszugehen. Auch hier gilt, dass in Verbindung mit den Baum- und Gehölzpflanzungen auf den angrenzenden Flächen ein sich ergänzendes Mosaik unterschiedlicher höherwertiger Biotoptypen ergibt, die im Vergleich zu einer reinen Gehölzpflanzung zumindest als gleichwertig zu betrachten ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Übrigen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 4.4). Änderungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen ergeben sich nur in folgenden Punkten:

- Die Festsetzung, wonach mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen, wird dahingehend gelockert, dass auch sonstige Grünflächen, die aufgrund der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mit Gehölzen bepflanzt werden dürfen, angerechnet werden können. Dies gilt allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Flächen mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % angelegt und dauerhaft als Wiese erhalten werden. Wie bereits oben dargestellt, kann damit in Verbindung mit der mosaikartigen Struktur ein zumindest gleichwertiger Ersatz gewährleistet werden.
- Die Baumpflanzungsfestsetzungen für Stellplätze werden ausdrücklich auf Mitarbeiter- und Kundenstellplätze bezogen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass angesichts der spezifischen Nutzung eines Autohauses Unklarheiten in Bezug auf die Abstellflächen von Neu- und Gebrauchtwagen entstehen könnten. Diese Flächen sind jedoch als übliche gewerbliche Lagerflächen zu betrachten und sollen daher nicht unter die Stellplatzregelung fallen.
- Die Regelung, dass die anzupflanzenden Bäume ein Endwachstum von 20 – 30m aufweisen müssen, wird gestrichen, da eine solche Regelung planungsrechtlich nicht regel- und kontrollierbar ist. Zudem hängt das Endwachstum eines Baumes von verschiedenen Faktoren ab, die nur bedingt beeinflussbar sind.
- Zum Schutz der zu erhaltenden (aber außerhalb des Geltungsbereiches) liegenden Bäume entlang der Martha-Saalfeld-Straße wird geregelt, dass parallel zur Grundstücksgrenze der Martha-Saalfeld-Straße ein Grünstreifen von min. 1,5 m Breite als Vorgartenfläche/Grünfläche herzustellen ist.

- Auf die Festsetzung fensterlose Fassadenflächen zu begrünen wird verzichtet, da für den überwiegenden Planbereich, insbesondere für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan diese Festsetzung ohne Relevanz ist. Bei dem vorliegenden Vorhaben sind großzügige Fenster- oder sonstige Öffnungen an allen Fassadenflächen vorgesehen. Selbst nach dem bestehenden Planungsrecht wäre somit eine Fassadenbegrünung hier nicht erforderlich. Die vorgesehene Fassadengestaltung wird im Durchführungsvertrag hinreichend konkret vertraglich festgeschrieben.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Ergänzend sind jedoch Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen, um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden. Werbeanlagen werden daher nur an der Stätte der Leistung und oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 15m über Geländeoberkante zugelassen. Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

5.5 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information der künftigen Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

<u>Bodenschutz</u>

Da für die Flächen des Bebauungsplangebiets trotz der vertraglich vereinbarten Räumung des Geländes nicht auszuschließen, dass bislang unbekannte schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind, wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen) zu informieren.

<u>Wassergefährdende Stoffe</u>

Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften des WHG (Wasserhaushaltsgesetz), des LWG (Landeswassergesetz) und der VawS (Verordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und über Fachbetriebe auszuführen.

<u>Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes</u>

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden. Bei Erschließungs- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass alle entsprechenden Funde dem zuständigen Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

Bepflanzung

Zur Sicherung einer angemessenen Auswahl an standortgerechten und heimischen Arten ist im Bebauungsplan eine Liste geeigneter Gehölze enthalten, die zur Bepflanzung insbesondere Verwendung finden sollen.

Löschwasserbereitstellung

Die Grundsicherung für das Grundstück ist gewährleistet. Je nach Bauausführung bzw. Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück kann es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens allerdings noch zu weiteren brandschutztechnischen Auflagen kommen.

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 08.07.2010 bis zum 16.08.2010 fand die Behördenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ statt.

In dieser Zeit sind Anregungen eingegangen, die der Behandlung und näheren Erläuterung bedürfen. Im Folgenden sind diese Anregungen in zusammengefasster Form wiedergegeben.

Diese Anregungen betreffen das gesamte Planungsgebiet und sind teilweise bereits im Rahmen der Beschlussfassung zum Vorhaben- und Erschließungsplan behandelt und abgewogen worden. Anregungen, die sich lediglich auf diesen Teilbereich 1 beziehen werden durchgestrichen aufgeführt.

Landesbetrieb Mobilität, Speyer vom 07.07.2010 und vom 19.07.2010

- Hinweis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind. Durch entsprechende Flächenfestsetzungen, sowie Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich, hat die Stadt Ludwigshafen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, in eigener

Verantwortung, dieser Anforderung in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

- Hinweis, dass bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 9, der Straßenbaulastträger nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinaus gehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.
- Der Landesbetrieb Mobilität Worms erhebt inhaltlich analoge Anforderungen in Bezug auf einen künftigen Umbau des Oggersheimer Kreuzes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beim Planungsgebiet handelt sich um eine Fläche, für die bereits Baurecht besteht. Im Rahmen der Aufstellung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes wurden die in Hinblick auf den Verkehrslärmschutz maßgebenden Belange untersucht und haben auch ihren Niederschlag in Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden. In diesem Sondergebiet „Behindertenförderstätte“ waren auch Wohngebäude berücksichtigt, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dieses Gebiet wurde im damaligen Verfahren analog zu einem Mischgebiet bewertet. Die nun gefundene Festsetzung ist im Gegensatz zum bisherigen Recht - aus Sicht des Lärmschutzes - als weniger sensibel einzuschätzen.

Insofern wird es daher nicht für erforderlich erachtet, neuerliche schalltechnische Nachweise zu erbringen. Sofern der Straßenbaulastträger die Absicht hat, an der B 9 oder am Oggersheimer Kreuz wesentliche Änderungen vorzunehmen bzw. sogar einen Neubau in Erwägung zieht, so sind vom Baulastträger entsprechende schalltechnische Nachweise im Sinne der gebotenen Verträglichkeit schon im Hinblick auf die in einiger Entfernung bestehende Wohnbebauung zu führen. Im Übrigen hat sich der Vorhabenträger an die Forderungen der Landesbauordnung bezüglich des Schallschutzes zu halten.

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist keine Wohnnutzung zulässig. Es wird für den Straßenbaulastträger keine Situation geschaffen, die eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung eventuell anstehender zukünftiger Planungen begründet.

RNV GmbH, Möhlstraße 27, 68165 Mannheim

- Berücksichtigung der Einfahrtmöglichkeit mit Gelenkbussen in die vorhandene Buswendeschleife, bei der Planung der Lichtsignalanlage
- Lichtsignalanlage mit einer Technik zur ÖPNV-Beeinflussung ausstatten
- Beteiligung bei der späteren Detailplanung

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Umbaumaßnahme und bei der Lichtsignalanlage wird der Busverkehr im Rahmen der Möglichkeiten angemessen berücksichtigt. Wie bisher, wird

die RNV bei den Planungen, im Rahmen des Koordinierungsverfahrens beteiligt werden.

SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 20.07.2010

- Aus Immissionsschutzgründen keine Nachtanlieferung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Gewerbegebiet können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Gewerbeaufsicht entsprechende Regelungen erfolgen. Die immissionsschutzrechtlichen Regelungen für Gewerbegebiete finden hier Beachtung. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchäologie vom 13.07.2010

- Rechtzeitige Anzeige vor Beginn der Erdarbeiten, damit diese gegebenenfalls durch die Landesarchäologie überwacht werden können.
- Belehrung der ausführenden Baufirmen über das Denkmalschutz- und Pflegegesetzes
- Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie
- Bei Auffindung von archäologischen Objekten, ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen durchführen kann
- Übernahme der Punkte als Auflage in die Bauausführungspläne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorgaben der Direktion Landesarchäologie - Speyer sind in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Den Anregungen ist damit Rechnung getragen.

6.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.07.2010 bis zum 16.08.2010 im Rathaus der Stadt Ludwigshafen stattgefunden. Während der Offenlage ist ein Schreiben mit Anregungen eingegangen:

Schreiben einer Bürgerin aus Ruchheim vom 13.07.2010

Verkehrliche Regelungen

- Ampelanlagen sind teuer und ziehen Folgekosten nach sich. Insofern wird angeregt, hier eine Kreisverkehrslösung in Betracht zu ziehen, zudem der Platz vorhanden ist.

- Die Schaltung einer „Behelfsampel“ wird problematisch gesehen, da diese z.B. bei der Fa. Hornbach selten eingeschaltet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur verkehrlichen Erschließung

Angesichts des durch das Autohaus hervorgerufenen Verkehrs hat sich die Verwaltung für eine Lichtsignalanlage mit Kontaktschleife entschieden. Das bedeutet, diese Ampel wird „tätig“, wenn an der Ausfahrt der Martha-Saalfeld-Straße durch ein dort stehendes Fahrzeug, ein entsprechender Impuls ausgelöst wird.

Der Lösungsvorschlag eines Kreisverkehrs wurde geprüft. Eine solche Lösung würde jedoch nur dann Sinn machen, wenn hier mehrere annähernd gleichwertige Einmündungen aufeinander treffen würden. Dies ist nicht der Fall, da von der Anbindung Martha-Saalfeld-Straße ein wesentlich geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist als von der Ruchheimer Straße.

6.3 Zusammenfassung der Abwägung

Gründe, die für die Planung sprechen

Für die Planung spricht, dass mit der Ansiedlung eines Autohauses und der angedachten Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes eine bestehende Baulücke einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Die bislang vorgesehene Nutzung wird nicht mehr weiter verfolgt. Ohne die Planänderung würde somit die erschlossene Baufläche weiterhin brach liegen. Durch die Planung kommt es zudem zu einer Aufwertung des westlichen Stadteingangs von Oggersheim.

Weiterhin spricht für die Planung, dass mit der Ansiedlung eines der größten Autohäuser in der Vorderpfalz mit entsprechendem räumlichen Wirkungsradius eine Stärkung des Oberzentrums Ludwigshafens einhergeht. Das Oberzentrum Ludwigshafen ist für die Ansiedlungen von Betrieben dieser Art prädestiniert.

Durch die Ansiedlung und die Synergieeffekte zwischen Autohaus und Gewerbefläche werden zudem in Ludwigshafen neue Arbeitsplätze geschaffen.

Gründe, die gegen die Planung sprechen

Gegen die Planung sprechen die mit ihr verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allerdings sind diese Eingriffe bereits durch das bestehende Planungsrecht möglich.

Gegen die Planung sprechen weiterhin die Erfordernisse zum Ausbau der Martha-Saalfeld-Straße.

Weitere Gründe, die gegen die Planung sprechen, sind nicht erkennbar, zumal für das betroffene Gebiet bereits Planungsrecht für die Errichtung einer Behinderteneinrichtung besteht.

Abwägung der Belange

In Abwägung der Belange, die für und gegen die Planung sprechen, überwiegen die Aspekte zugunsten des Vorhabens, da mit dem Vorhaben eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung einer für eine andere Nutzung freigehaltenen Baufläche und zugleich eine Aufwertung der Stadteingangssituation erreicht wird.

Damit ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld. Zudem sind positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung zu erwarten, da mit der Ansiedlung des Autohauses sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzung die zentralörtliche Funktion des Oberzentrums gestärkt wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die bereits im Bebauungsplan „In den Wingertsgewannen“ enthaltenen Maßnahmen, die – soweit sie das Planungsgebiet betreffen – entweder unmittelbar übernommen oder gleichwertig ersetzt wurden - ausgeglichen.

Die Aufwendungen für die Änderungen der Zufahrtssituation würden sich in ähnlicher Weise bei jeder anderen gewerblichen Umnutzung des Geländes ergeben. Die Kosten werden über den Grundstücksverkauf gedeckt.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung

Die erforderliche Neuordnung der Grundstücksfläche und die Einrichtung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt im Rahmen des Verkaufs der Fläche des Plangebietes durch die Stadt Ludwigshafen an die künftigen Nutzer. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Ludwigshafen, ...

_____

M a g i n

Bereichsleiter Stadtplanung