

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Quellenverzeichnis	4
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	5
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Baugrenzen.....	8
5.4	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.1	Fachbeitrag Naturschutz	8
6.2	Klima und Lufthygiene.....	9
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	9
7.1	Städtebaulicher Vertrag.....	9
7.2	Flächen und Kosten	10
8	ANLAGEN	10

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	19.05.2017
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB) am	12.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt __ am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt __ am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne, der am 11.03.2011 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, soll geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631a 'In der kurzen Mörschgewanne - Änderung' wird entsprechend nach § 13a (4) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Planung umfasst, wie im bisherigen Plan eine Fläche von ca. 3,4 ha mit einer versiegelbaren Fläche von ca. 2,1 ha. Es liegt somit geringfügig über dem Maß, ab dem eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig ist.

Der aktuelle Plan wurde im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt. In dem Zusammenhang sind bereits sowohl ein umfassender Umweltbericht erstellt worden, der der entsprechenden Begründung beigefügt ist, als auch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen getroffen. Auswirkungen der geplanten Änderungen wären lediglich auf die Frischluftschneise zu erwarten. Dies wurde bereits gutachterlich betrachtet. Die Überprüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan Nr. 631a 'In der kurzen Mörschgewanne - Änderung' keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 15. Mai 2017

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)**
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626 (Nr. 26)) (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567 (Nr. 15)) (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25 eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 245)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 12 und 67 und 94 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 631a 'In der kurzen Mörschgewanne - Änderung' befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er umfasst den Bereich, der von dem Gewerbegebiet 'In der Mörschgewanne', der B 44, dem P + R-Parkplatz im Bereich der Anschlussstelle Ludwigshafen-Mundenheim sowie der Hauptstraße (L 534) in Rheingönheim begrenzt wird. Er entspricht somit dem Geltungsbereich A des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne'.

Die genaue Lage ist im nachfolgenden Lageplan (siehe Anlage 1) dargestellt.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2014)

- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)
- [4] Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 11. März 2011)
- [5] Windfeldberechnungen für den 2. Bauabschnitt der Großbäckerei Görtz in Ludwigshafen-Rheingönheim (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Februar 2017)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Der aktuelle Bebauungsplan wurde in der Absicht aufgestellt, das Grundstück für eine Großbäckerei zu nutzen, die ihren Produktionsstandort nach Ludwigshafen zurückverlagern wollte, da der damalige Standort keine Entwicklungschancen mehr bot. Das Grundstück wurde so gewählt, dass, im Zusammenhang mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, nach damaligem Ermessen ausreichend Spielraum für Erweiterungen zur Verfügung stand. Im entsprechenden Bauantrag wurde bereits die gesamte durch den Bebauungsplan mögliche Entwicklung dargestellt und genehmigt. Umgesetzt wurde bisher zunächst nur der 1. Bauabschnitt.

Mittlerweile hat sich das Unternehmen derart weiterentwickelt, dass die Umsetzung des 2. Bauabschnittes notwendig wird. Bei der Überprüfung der noch möglichen Erweiterung im Zusammenhang mit der aktuell anstehenden Entwicklung des Unternehmens wurde festgestellt, dass auch dieses Grundstück zu klein wird, sofern keine Erweiterung des Baukörpers über das bisher im Bebauungsplan Zulässige möglich ist. Notwendig wird diese Erweiterung zum einen in der Fläche nach Norden, um dort einen, im Verhältnis, kleinen Anbau zu ermöglichen. Hierdurch würde die ursprüngliche Baugrenze deutlich überschritten. Zum anderen soll der zweite Bauabschnitt, der in der nordwestlichen Gebäudeecke im Bereich der Abfahrt von der B 44 liegt, höher als das bisher zulässige Maß gebaut werden, um eine zweite Ebene errichten zu können. Bisher war für die Produktionshalle eine Höhe von 10,0 m zulässig. Im Bereich des zweiten Bauabschnitts soll diese Höhe auf 15,5 m erhöht werden. Dies entspricht etwa der bisher zulässigen Höhe der südlich des Gebäudes stehenden Silos.

Im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung besteht seitens des Unternehmens auch das Interesse, eine Betriebstankstelle zu errichten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' sind Tankstellen jedoch generell ausgeschlossen.

Die gewünschten Erweiterungen und Ergänzungen können, abgesehen von dem Anbau im Norden, nicht im Rahmen von Befreiungen genehmigt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Änderungen hinsichtlich der Ausdehnung und Höhe sowie der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich anzupassen. Inwieweit über die bisherigen Anpflanzfestsetzungen hinausgehende Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds notwendig werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Ein Grund für die damaligen Festsetzungen der Höhe und Ausdehnung des Gebäudes war, die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Aufgrund dessen war es notwendig, vor Aufstellungsbeschluss eine gutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen zu erhalten, um die Umsetzbarkeit der Planung zu überprüfen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl klimatisch als auch lufthygienisch keine nennenswerten Änderungen zu erwarten sind [5]. Dieser Aspekt steht somit der Planung nicht entgegen.

Zur Überprüfung der Umsetzbarkeit der Planung wurde im Vorfeld auch bereits eine gutachterliche Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Schallemissionen unter Berücksichtigung der Erweiterung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bisher in dem Zusammenhang im Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' getroffenen Festsetzungen von Schallkontingenten weiterhin eingehalten werden können.

Die Festsetzungen waren zum Schutz der Wohnbebauung im angrenzenden Gewerbe- bzw. Mischgebiet sowie der nahegelegenen Wohngebiete in Rheingönheim und Mundenheim notwendig. Hierdurch werden insbesondere die Immissionen aufgrund des nächtlichen Lieferverkehrs sowie des frühmorgendlichen Kundenverkehrs begrenzt. Die Anordnung der Gebäude, Zufahrten und sonstigen Verkehrsflächen ist unter Berücksichtigung einer Schallkontingentierung derart geplant, dass einerseits die betrieblichen Anforderungen der Großbäckerei erfüllt und andererseits Störungen der benachbarten empfindlichen Nutzungen vermieden werden.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes besteht in Zusammenhang mit der festgesetzten Art der Nutzung weiterhin die Notwendigkeit, Regelungen im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen zu treffen. Die empfindliche Lage am Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung direkt angrenzend an das Gebiet sowie von Mundenheim und der Bundesstraße B 44 machen Festsetzungen von Standorten, Dimensionen und sonstigen Gestaltungsmerkmalen für die Anlagen erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen werden nicht geändert.

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind keine über die o.g. Straßenumbaumaßnahmen hinausgehenden technischen Infrastrukturmaßnahmen notwendig. Die Hauptzufahrt erfolgt – insbesondere aus Schallschutzgründen (s. vor) – von Norden. Die daher im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Großbäckerei im Bereich der Abfahrtsrampe der B 44 notwendig gewordenen Umbaumaßnahmen sind vollständig umgesetzt.

Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über eine Straßenbahnlinie mit einer in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs liegenden Haltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch diese Linie werden das Zentrum Rheingönheims sowie Mannheim über die Innenstadt von Ludwigshafen ohne Umsteigen angebunden. Über eine innergebietliche sowie eine nahegelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet auch an das überörtliche Regionalbusnetz angebunden. Angefahren werden von hier u.a. Neuhofen, Limburgerhof, Mutterstadt, Altrip und Speyer.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Dichte der Bevölkerung sowie einem hohen Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Auf dieser Basis kann sie ihre oberzentrale Funktion im Hinblick auf Versorgung und Entwicklung erfüllen. Die Metropolregion Rhein-Neckar erfüllt insbesondere die Schwerpunktaufgabe der wirtschaftlichen Sicherung und Weiterentwicklung.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [2] ist der Bereich, wie auch die südlich angrenzenden und östlichen Flächen, als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Darüber hinaus werden keine besonderen Festlegungen getroffen. Westlich verläuft eine 'regionale Straßenverbindung' – die B 44. Nördlich ist der Verlauf zweier 110-kV-Leitungen dargestellt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zudem 'Siedlungsflächen Wohnen'.

Somit entspricht die Planung den Zielen der Regional- und Landesplanung und ist entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' im Parallelverfahren geändert. Dargestellt ist eine gewerbliche Baufläche (G). Da sich an der zulässigen Art der Nutzung des Gebiets als Gewerbegebiet (GE) nichts ändern soll, entspricht sie weiterhin der Darstellung im Flächennutzungsplan. Somit werden die Ziele des Bebauungsplans entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die vorliegende Planung soll der aktuelle Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' geändert werden. Abgesehen von den in Kapitel 3 'Planungsanlass, -ziele und -grundsätze' genannten Änderungen bleiben die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften weiterhin bestehen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet – GE) wird nicht geändert. Ergänzt wird lediglich die Zulässigkeit von Betriebstankstellen, im Gegensatz zu eigenständigen Tankstellen, die weiterhin unzulässig bleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Planung wird im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,9) sowie in weiten Teilen die maximale Gebäudehöhe (10,0 m mit geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten für technische Anlagen u.ä.) beibehalten. Eine Änderung der Höhe ist im Nordwesten der überbaubaren Fläche vorgesehen.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche sind die Erweiterungsmöglichkeiten des Unternehmens deutlich eingeschränkt. Ein alleiniger Ausbau des bisher noch nicht errichteten 2. Bauabschnitts ist, entgegen der ursprünglichen Erwartung, aufgrund der bisherigen und weiterhin geplanten Entwicklung nicht ausreichend. Eine Lösung bietet die Errichtung dieses Abschnitts auf zwei Ebenen. Da hier aufgrund der begrenzten Fläche in beiden Ebenen Produktionshallen mit den entsprechenden notwendigen lichten Höhen errichtet werden sollen, steht dem die ursprüngliche Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,0 m entgegen.

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb einer etwa 20 m mächtigen Frischluftbahn, die durch die vorliegende Bebauung in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung ohnehin in ihrer Nord-Süd-Ausdehnung reduziert und somit beeinträchtigt wird, werden die Gebäudehöhen nicht über das von der bereits bestehenden Großbäckerei zwingend benötigte Maß festgesetzt.

Grundsätzlich kann in Klimagutachten keine Maximalvariante berechnet werden, die dann entsprechend festgesetzt wird, da es keine Grenzwerte gibt, sondern die Auswirkungen von Vorhaben ins Verhältnis gesetzt werden. Im vorliegenden Gutachten [5] werden die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen im Verhältnis zum ursprünglichen, vollständig unbebauten Zustand des Grundstücks betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Klima und Lufthygiene keine nennenswerten Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind (siehe auch Kapitel 6.2 'Klima und Lufthygiene').

Auch wenn durch die teilweise Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,5 m noch nicht zwingend die im Hinblick auf die Frischluftschneise maximal mögliche Gebäudeausdehnung erreicht wird, soll die Begrenzung der Kubatur weiterhin auf das unbedingt notwendige beschränkt bleiben. Abgesehen davon, dass klimatische Auswirkungen, auch wenn sie bisher noch nicht relevant sind, weitestgehend minimiert werden sollen, hat bereits der bestehende Baukörper am Ortseingang im Bereich der Abfahrt von der B 44 Auswirkungen auf das Orts-

und Landschaftsbild. Noch fügt er sich, insbesondere auch aufgrund der differenzierten Höhen- und Fassadengestaltung, vor dem Hintergrund der höhergelegenen Bundesstraße in die Umgebung ein. Inwieweit im Zusammenhang mit der künftig in einem Teilbereich möglichen höheren Bebauung zusätzliche Begrünungsmaßnahmen, z.B. Baumpflanzungen, zur besseren Einbindung möglich und notwendig werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Da bereits die ursprünglich gewählten Höhen angemessen für die übrigen in dem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind, gilt dies erst recht für die Erweiterung. Für Gewerbebetriebe wird üblicherweise überwiegend eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung erwartet. Aber auch ein mehrgeschossiges Gebäude – z.B. für eine Büronutzung – könnte unter diesen Rahmenbedingungen errichtet werden. Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen der GFZ und Gesamthöhe somit eine flexible Nutzung.

5.3 Baugrenzen

In der ursprünglichen Planung war die überbaubare Grundstücksfläche bereits relativ großzügig gewählt. Jedoch wurde die nördliche Baugrenze möglichst weit nach Süden verschoben, wobei zudem die nordöstliche Ecke ausgespart wurde. Auch für diese Reduktion war die Lage der Frischluftschneise ausschlaggebend, die unter Berücksichtigung der Produktionsbedingungen der Bäckerei möglichst wenig beeinträchtigt werden soll.

Im Rahmen der aktuell geplanten Erweiterungen soll, neben dem bereits in Kapitel 5.1.2 'Maß der baulichen Nutzung' erläuterten höheren 2. Bauabschnitt im Nordwesten des Gebäudes, im Norden eine Kühleinheit angebaut werden. Durch verschiedene Zwangspunkte ist die Lage dieses geplanten Anbaus im Wesentlichen vorgegeben. Die bisherige Baugrenze wird hierdurch um etwa 15,5 m überschritten. Auch diese Erweiterungsabsicht wurde in der entsprechenden Untersuchung berücksichtigt [5]. Wie bereits erläutert, sind die Auswirkungen so geringfügig, dass sie der Betriebserweiterung nicht entgegenstehen. Entsprechend wird die Baugrenze, unter Berücksichtigung der Bauverbotszone, nach Norden verschoben. Ebenso wie in Bezug auf die Höhe wird hierdurch vermutlich nicht die im Hinblick auf klimatische Auswirkungen maximal mögliche Gebäudeausdehnung erreicht. Jedoch soll auch in dieser Hinsicht die Begrenzung der Kubatur weiterhin auf das zwingend benötigte beschränkt bleiben.

Im ursprünglichen Plan war eine relativ geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze für Bauteile möglich, die sich aufgrund ihrer Ausrichtung und Dimension nicht negativ auf die Luftleitbahn auswirken (erdgeschossige Treppen- und Rampenanlagen, Überdachung). Aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden ist diese Festsetzung nicht mehr notwendig.

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht und nachteilige städtebauliche und klimatische Auswirkungen vermieden werden.

5.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt. Der von der aktuellen Planung unberührte Geltungsbereich B wird daher nicht in die vorliegende Planung aufgenommen und bleibt somit unverändert gültig.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Fachbeitrag Naturschutz

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' wurde ein Umweltbericht verfasst, in dem die Auswirkungen der Planung auf alle Schutzgüter umfassend

dargestellt wurden. Hieraus wurden geeignete Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt. Ebenfalls dargestellt wurden die im Zusammenhang mit der Flächenentwicklung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Zwischenzeitlich wurden der überwiegende Teil der möglichen Grundstücksbebauung sowie die Maßnahmen umgesetzt. Durch die Planung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht. Die festgesetzte Grünfläche sowie die Regelungen zu Anpflanzungen werden beibehalten. Entsprechend sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

6.2 Klima und Lufthygiene

Klima:

Wie bereits im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan formuliert, wird sich die großflächige Versiegelung des bisher unbebauten Bereichs auf die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Es kommt zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen bei gleichzeitiger Erhöhung der Geländetemperatur gegenüber dem Bestand aufgrund der zu erwartenden Versiegelung. Dies führt zu einer Ausweitung des Bereichs der stärkeren Erwärmung nach Norden. Zudem wird durch die Bebauung der Fläche, die neben der Erwärmung auch ein Strömungshindernis bildet, die Frischluftbahn östlich von Rheingönheim negativ beeinflusst. Durch die Festsetzung von Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie einer Dachbegrünung wird der Effekt möglichst reduziert.

Im Rahmen der Windfeldberechnung [5] wurden die Auswirkungen der aufgrund der Bebauungsplanänderung möglichen Bebauung im Verhältnis zum ursprünglich unbebauten Grundstück betrachtet. Es wurde festgestellt, dass die aktuellen Planungen zu vergleichbaren Auswirkungen auf die Be- und Durchlüftungsverhältnisse in benachbarten Nutzungen führt, wie die bisherige Bebauung.

Lufthygiene:

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der ursprünglichen Planung wurde bereits festgestellt, dass es durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen innerhalb sowie in den umliegenden Bereichen zu Zunahmen der Stickoxid- und Feinstaubimmissionen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr kommt. Die ermittelten Emissionen liegen jedoch noch innerhalb der zulässigen Grenzwerte. Zwischenzeitlich steht fest, dass die damals für die Großbäckerei angesetzten Kfz-Fahrten nicht erreicht wurden und auch nach der Erweiterung nicht erreicht werden.

Geruch:

Speziell für die Umsetzung des Referenzprojektes 'Großbäckerei' war mit Geruchsemissionen zu rechnen. Im Rahmen der Vorabprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne', deren Grundlage die Auswirkungen von vergleichbaren Referenzobjekten ist, wurde festgestellt, dass die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens nicht erforderlich ist. Im Ergebnis war festzustellen, dass durch geeignete Lage und Technik der Filteranlagen diese Emissionen auf ein zulässiges Maß reduzierbar sind. Nach Umsetzung der Planung und bereits mehrjährigem Betrieb der Großbäckerei sind keine gegenteiligen Umstände bekannt geworden.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Städtebaulicher Vertrag

Der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' mit dem Investor abgeschlossene städtebauliche Vertrag wird, nach Anpassung an die aktuelle Situation, weitergeführt. Vereinbarungen, die lediglich die Umsetzungsphase betroffen haben (z.B. Regelungen zum Ausbau der nördlichen Zufahrt), werden entsprechend geändert bzw. entfallen.

7.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

8 ANLAGEN

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 631 'in der kurzen Mörschgewanne

Anlage 2: Grundriss mit eingetragenen Änderungsbereichen

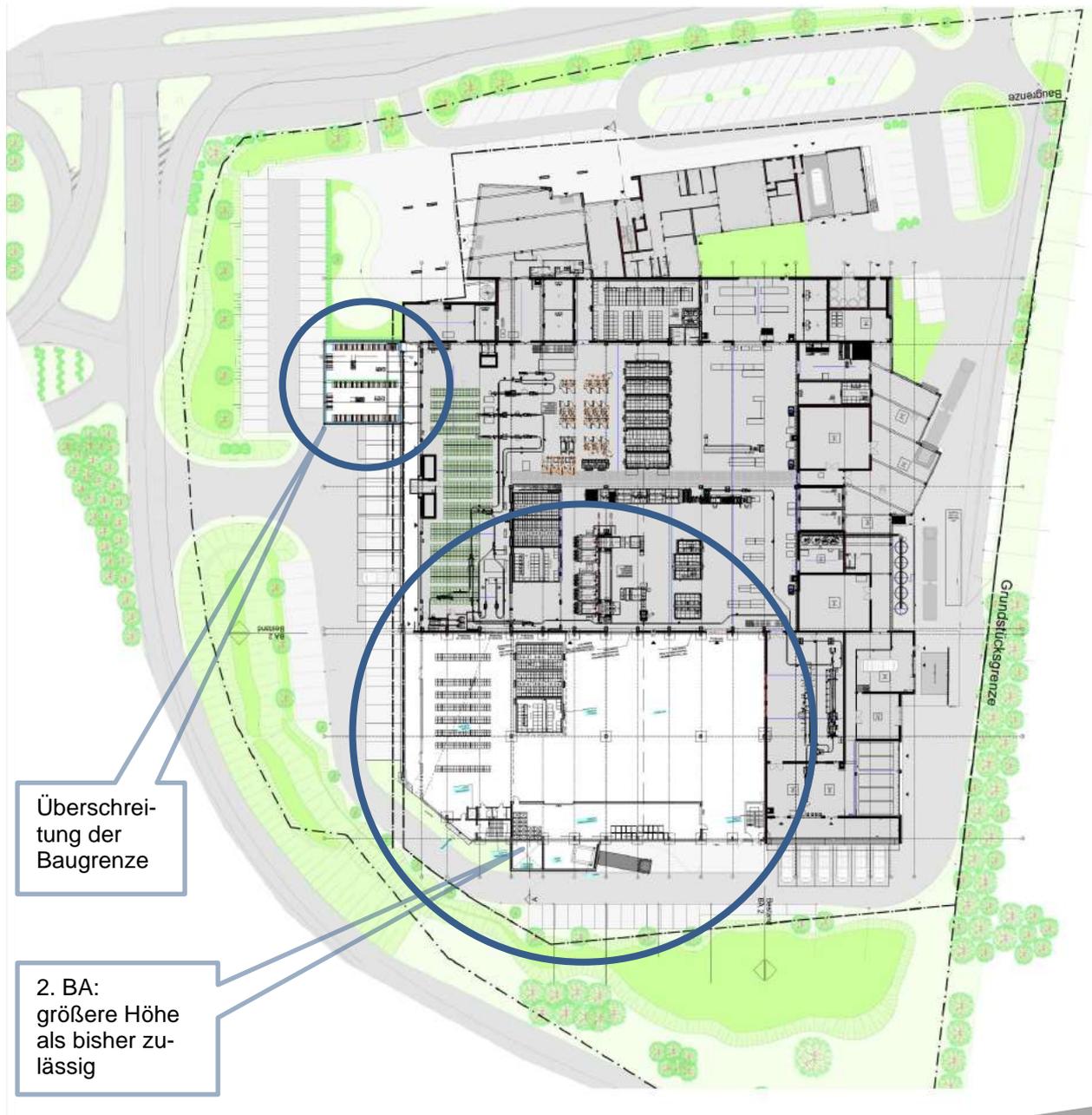
Anlage 3: Ansicht und Modellskizze

Anlage 1
(Bebauungsplan Nr. 631 'in der kurzen Mörschgewanne – ohne Maßstab)

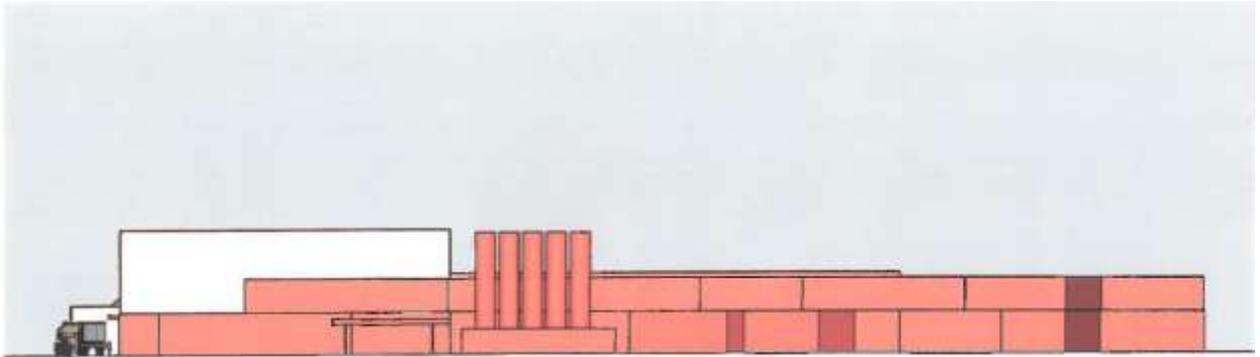


Anlage 2

Grundriss mit eingetragenen Änderungsbereichen – ohne Maßstab



Anlage 3



Ansicht Süd (schematisch – ohne Maßstab)



Modellskizze