

---

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

KSD 20101379

---

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines ortsansässigen Automobilbetriebes. Aufgrund der Vorgaben des Automobilherstellers für Vertragswerkstätten, gingen die konkreten Planungen erst jetzt bei der Verwaltung ein, eine termingerechte Anmeldung für den BGA konnte nicht mehr erfolgen.

Um die sitzungsfreie Zeit für das weitere Verfahren nutzen zu können, ist der Offenlagebeschluss direkt für den Stadtrat vorgesehen. Der Ortsbeirat wird in seiner nächsten Sitzung über das Vorhaben informiert.

### **ANTRAG**

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 528 e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**VORHABENBEZOGENER BEBAU-  
UNGSPLAN NR. 528e  
„AUTOHAUS IN DEN WINGERTS-  
GEWANNEN“**



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

als Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsge-  
wannen“

## **BEGRÜNDUNG**

**Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

<b>1.</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
1.1	Übersicht über die Verfahrensschritte .....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2	Geltungsbereich .....	7
2.3	Quellenverzeichnis .....	8
2.4	Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>9</b>
3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ...	9
3.2	Beschreibung der Bestandssituation .....	9
3.3	Planungsziele .....	10
	3.3.1 Städtebauliche Konzeption .....	10
	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
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm .....	12
4.2	Regionalplan.....	12
4.3	Flächennutzungsplan .....	12
4.4	Bisheriges Baurecht in den Bebauungsplänen Nr. 311 „Wingertsgewanne Süd“ und Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ .....	13
<b>5.</b>	<b>PLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
5.1	Planung des Vorhabenträgers .....	14
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5.3	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17
5.4	Bauordnungsrechtliche Hinweise .....	19
5.5	Hinweise .....	19

<b>6.</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>20</b>
6.1	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	20
6.2	Öffentliche Auslegung .....	20
6.3	Gründe, die für die Planung sprechen .....	21
6.4	Gründe, die gegen die Planung sprechen .....	21
<b>7.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>21</b>
7.1	Bodenordnung .....	21
7.2	Städtebauliche Verträge .....	21

# 1. VERFAHREN

## 1.1 Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gemäß § 75 (2) GemO am	
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	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

### 1.2.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll 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 m<sup>2</sup> beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

### 1.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens der Errichtung eines Autohauses wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die räumlichen Auswirkungen der Großflächigkeit des

vorgesehenen Einzelhandelsbetriebs können 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.

Wie in §12 Abs. 1 BauGB vorgegeben, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt 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 ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Kostenübernahme für die Planungsaufwendungen durch den Vorhabenträger ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag - Kooperationsvertrag - geregelt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- 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 geändert durch Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
- 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. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien (BGBl. I S. 3758)16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGI I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819)Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz – 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 durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- 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 das Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333)

## 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.

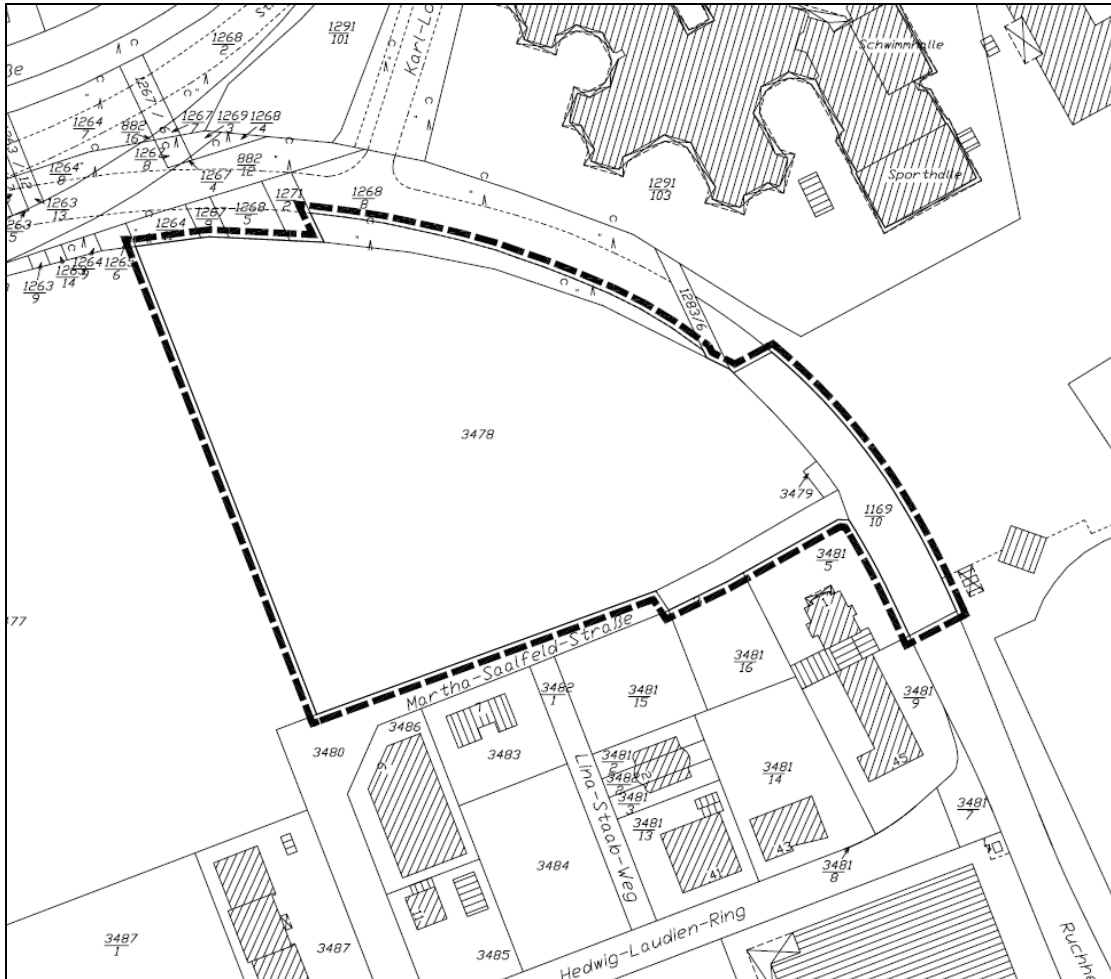
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1264/11, 1267/9, 1268/5, 1271/2, 1283/6 sowie innerhalb des Flurstücks 1268/8 durch den südlichen Fahrbahnrand der Ruchheimer Straße
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1169/10
- im Süden: durch die Martha-Saalfeld-Straße (Flurstück 3480)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3477.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 1169/10 (teilweise), 1268/8 (teilweise), 3478, 3479 und 3480 (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

## 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 ein Grundstück an der Ruchheimer Straße in Oggersheim zum Verkauf angeboten. 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. Allerdings ist weder zur Zeit 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:

1. Festsetzungen für das Autohaus nebst Außenflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 12.630 m<sup>2</sup>
2. Für den westlichen Teil des Grundstückes wird Gewerbegebiet (GE) 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 dichte Gehölzeingrünung der Böschungen. Diese wurde im Vorgriff auf die Umsetzung der Planungsabsicht entfernt und ist daher in Hinblick auf landespflegerische Belange weiterhin als auszugleichender Bestand zu werten.

Die derzeitige Anbindung und Erschließung der Fläche erfolgt über die Martha-Saalfeld-Straße, bei der es sich im Übrigen um die alte Ruchheimer Landstraße handelt. Diese heutige Straße ist aber mit ihrer jetzigen Anbindung für die vorgesehene Nutzung der Fläche nicht ausreichend.

### **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 gewerblichen Gebietscharakter, der sich im Übrigen auch bei einer Umsetzung der ursprünglichen Planung mit einer Behindertenförderstätte ergeben hätte, fortzuführen. Allerdings soll die spezielle Lage an der Ruchheimer Straße, die in diesem Bereich in die Stadt hineinführt, Beachtung finden. Daher sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die zu einer angemessenen Stadteingangsgestaltung beitragen.

#### **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 dieses Bebauungsplanes 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“. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind nicht zu erwarten.

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

##### **Entsorgung**

##### **Schmutzwasser**

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 wird 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 liegende Flurstück 3477 eine Versickerungsan-

lage 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, zumindest Teile des Niederschlagswassers auf seinem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

### **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 weitgehend ebenfalls 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 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 Bodenuntersuchungen der Firmen Eurofinis Umwelt, Neustadt, handelt es sich bei diesen Ablagerungen um unterschiedlich zusammengesetztes Material. Aufbauend auf die Untersuchungsergebnisse ergeben sich gemäß der Stellungnahme des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 23.03.2010 folgende abfallrechtlichen Konsequenzen:

- Von den insgesamt 9 vorhandenen Haufwerken sind vier abfallrechtlich in die Klasse Z 0\* einzuordnen. Diese könnten aus abfallrechtlicher Sicht ohne technische Sicherung vor Ort verbleiben bzw. im Rahmen der Bauarbeiten vor Ort wieder eingebaut werden.
- Drei Haufwerke sind abfallrechtlich in die Klassen Z 1.2 bzw. Z 2 einzustufen. Ein Verbleib vor Ort wäre nur mit technischer Sicherung und Überdeckung durch eine wasserundurchlässige Deckschicht möglich.
- Zwei weitere Haufwerke weisen eine Belastung > Z 2 auf. Diese Massen sind in jedem Fall abzufahren.

Zwischen der Stadt Ludwigshafen als bisherigem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger ist vereinbart, dass sämtliche ungeeigneten Bodenmaterialien abzufahren sind. Für die weitgehend unbelasteten Haufwerke war daher ergänzend zu prüfen, ob neben der abfallrechtlichen Unbedenklichkeit auch eine ausreichende Bodenmechanische Eignung gegeben ist. Laut der Stellungnahmen des Ingenieurbüros Dr. Kurt Gelbert, Bad Dürkheim, vom 19.05.2010 sind jedoch nur zwei dieser weitgehend unbelasteten Haufwerke auch aus bodenmechanischer Sicht für einen Verbleib vor Ort geeignet.

Dem entsprechend ist davon auszugehen, dass die bislang vorhandenen anthropogenen Ablagerungen weitgehend entfernt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Somit ist davon auszugehen, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes das Grundstück als altlastenfrei betrachtet werden kann und dass somit keine umweltgefährdenden Belastungen mehr vorliegen.

### **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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

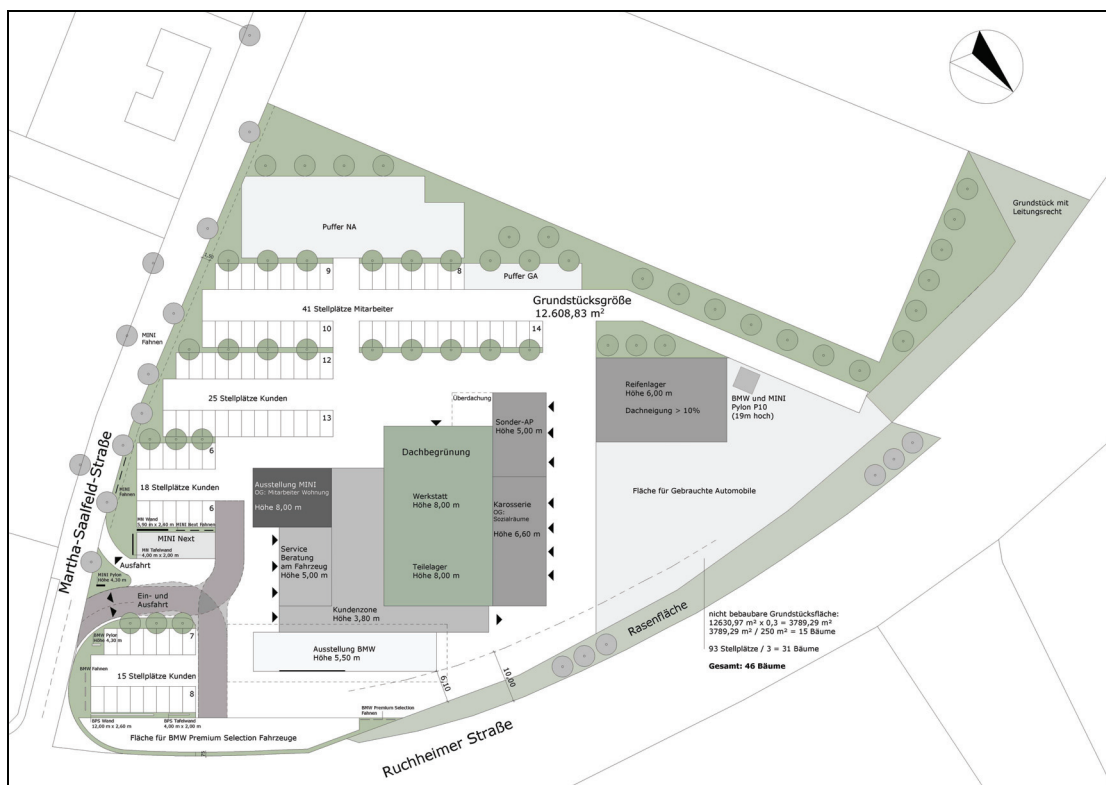
## 5. PLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 Planung des Vorhabenträgers

Für das geplante Autohaus liegt bereits eine Vorplanung über die beabsichtigten Flächendispositionen und das Erschließungskonzept für das Autohaus vor. Die entsprechende Darstellung des Planungsbüros ist nachfolgend 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



Darstellung des Vorhabens, Entwurf des Büros ArchiNetwork vom 31.05.2010



## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dem entsprechend wird ein entsprechender Satz in den Festsetzungen ergänzt. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungskonzeption des Vorhabenträgers geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung eines Autohauses zulässig ist.

Die genaue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zulässig, da in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt ist. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

Die genaue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zudem erforderlich, da aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld eine hohe Standortgunst insbesondere für Einzelhandelsbetriebe – auch für solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besteht. Solche Nutzungen sind jedoch angesichts der zu erwartenden Verkehrsfrequenz in Verbindung mit der ungünstigen Erschließungssituation verkehrlich nicht vertretbar. Städtebaulich handelt es sich zudem um eine Eingangssituation in die Stadt, die einer angemessenen Gestaltung, wie sie durch ein modernes attraktives Autohaus geschaffen werden kann, bedarf. Insofern kommt auch eine pauschale Zulassung von jeglichen Gewerbebetrieben nicht in Betracht.

Mit der Festsetzung als „Autohaus“ wird zudem sichergestellt, dass den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kern- und gesondert festgesetzten Sondergebieten dann unzulässig sind, wenn nachteilige Auswirkungen unter anderem auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden unzulässig sind, Rechnung getragen ist.

### 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 Angebote 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 Autohauses bleibt die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II und die zulässige Traufhöhe von 8,00 m unverändert. Im Bereich des Gewerbegebietes werden dagegen 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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird an das Erfordernis der Planung angepasst. Entlang der Ruchheimer Straße wird der zulässige Abstand auf 10 m zum vorhandenen Fahrbahnrand definiert.

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.

### Verkehrerschließung

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 Rechtsabbieger 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 Ausfahrtmöglichkeit 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 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.

### Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Die eingetragenen Leitungsrechte betreffen bereits bestehende städtische Leitungen, die in ihrem Bestand zu sichern sind.

Neu festgesetzt wird ein Wegerecht für die Stadt Ludwigshafen zur Unterhaltung der Straßenböschung entlang der Ruchheimer Straße; sowie ein Leitungsrecht für die Stadt Ludwigshafen im Bereich des bestehenden Leitungsrechtes TWL. Das Leitungsrecht für die Stadt Ludwigshafen im Randbereich der Ruchheimer Straße dient der Unterbringung der Verkabelung und Infrastruktur für die Lichtsignalanlage.

## **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 Landschaftsbilds 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 bishe-

gen 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 mit dem tatsächlichen bzw. dem bislang planungsrechtlich zulässigen Zustand des Planungsgebietes:

<b>Biotypen</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung (alt)</b>	<b>Planung (neu)</b>
<b>Versiegelte Flächen:</b>			
• Öffentliche Verkehrsflächen	1.850 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>	1.910 m <sup>2</sup>
• Bauflächen (Gebäude und private Verkehrsflächen)	0 m <sup>2</sup>	14.440 m <sup>2</sup>	14.430 m <sup>2</sup>
• Trafostation	0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Nutzgrünflächen:</b>			
• Private Ziergrünflächen, Gehölz	0 m <sup>2</sup>	3.610 m <sup>2</sup>	3.110 m <sup>2</sup>
• Private Ziergrünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>Nicht genutzte Grünflächen:</b>			
• Straßenböschung – Gehölz	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
• Straßenböschung – Rasenfläche mit 6 Einzelbäumen			700 m <sup>2</sup>
• Ruderale Brachfläche	18.100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>20.650 m<sup>2</sup></b>	<b>20.650 m<sup>2</sup></b>	<b>20.650 m<sup>2</sup></b>

Die Gegenüberstellung zeigt, dass auf dem Grundstück insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von 14.490 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) durch eine Rasenfläche, die nur mit sechs Einzelbäumen bepflanzt werden soll. Geht man im Endwuchstumzustand von einem Baumdurchmesser von 8 m aus, ergibt sich eine Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 auszuge-

hen. 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 mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % angelegt 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 Straßenbegrenzung der Martha-Saalfeld-Straße ein Grünstreifen von min. 1,5 m Breite als Vorgartenfläche/Grünfläche herzustellen ist.
- Die Festsetzung, wonach fensterlose Fassadenflächen zu begrünen sind, wird gestrichen, da diese Festsetzung entsprechend den Erfahrungen in der Umsetzung des bisherigen Bebauungsplanes, aber auch auf Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans ohnehin ohne Relevanz ist.

#### **5.4 Bauordnungsrechtliche Hinweise**

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. Ausnahmsweise kann im Plangebiet ein Werbepylon bis zu einer max. Höhe von 20m als Einzelfall zugelassen werden. 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:

### Bodenschutz

Die entsprechenden bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht geringem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche, Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.

### Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten.

Im Geltungsbereich ist unter gewissen Umständen mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Entsprechende Vorkehrungen sind beim Bau zu treffen.

### Wassergefährdende Stoffe

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.

### Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes

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.

## **6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **6.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom **xxx – xxxx** fand die Behördenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ statt.

(Ergebnis wird nachgetragen)

### **6.2 Öffentliche Auslegung**

(Ergebnis wird nachgetragen)

### **6.3 Gründe, die für die Planung sprechen**

Für die Planung sprechen die Ansiedlung eines der größten Autohäuser in der Vorderpfalz mit entsprechendem räumlichen Wirkungsradius. Mit dieser Maßnahme wird der Standort für dieses Autohaus, damit auch die betroffenen Arbeitsplätze und die zu erwartenden Steuereinnahmen langfristig gesichert. Das Oberzentrum Ludwigshafen ist für die Ansiedlungen von Betrieben dieser Art prädestiniert.

### **6.4 Gründe, die gegen die Planung sprechen**

Gegen die Planung sprechen die mit ihr verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allerdings können diese Eingriffe durch die Übernahme bzw. durch einen gleichwertigen Ersatz der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen werden.

Weitere Gründe, die gegen die Planung sprechen, sind derzeit nicht erkennbar, zumal für das betroffene Gebiet bereits Planungsrecht für die Errichtung einer Behindertereinrichtung entsteht. Diese Einrichtung ist an dieser Stelle nicht mehr erforderlich.

## **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.

### **7.2 Städtebauliche Verträge**

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Kooperationsvertrag geschlossen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages sind Regelungen zum Verfahren und zu den Verfahrenskosten.

Ein gesonderter Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabensträger enthält darüber hinaus folgende Regelungsgegenstände:

- die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens bis zum xxx
- xxx

Ludwigshafen, .....

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für das GE- Gebiet gelten im Übrigen folgende Festsetzungen:

1.2 Im GE-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 8 (2) BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig,

1. wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem deutlich untergeordnet sind oder

2. 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.

1.4 Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.

1.5 Prostitutionsbetriebe jeglicher Art sind nicht zulässig.

1.6 Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und somit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes darf die Gebäudehöhe ohne Einschränkung bis zu 8 m Höhe über Hinterkante Gehweg/ Fahrbahnrand der Martha-Saalfeld-Straße betragen. Gebäude über 8 m sind nur mit geneigten Dächern oder zurückgesetzten Geschossen zulässig. Dabei darf die Dachneigung bzw. der Winkel zwischen den Oberkanten der Geschosse 30 Grad nicht überschreiten. Die Firsthöhe (höchste Oberkante) darf 11 m nicht überschreiten.

2.2 Im Gewerbegebiet darf die Gebäudehöhe einschließlich aller Gebäudeteile (First, Attika, Dachzugang,...) bis zu 11 m Höhe über Hinterkante Gehweg/ Fahrbahnfläche Martha-Saalfeld-Straße betragen.

2.3 Die Gebäudehöhen sind jeweils in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Martha-Saalfeld-Straße zu messen.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Es ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

3.2 Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

#### 4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2



BauNVO sind allgemein zulässig.

4.2 Imbissbuden und Kleinverkaufsstände mobiler oder fest installierter Art sind als Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO ausgeschlossen.

#### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

#### **6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe für Böschungen in Anspruch genommen werden, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

#### **7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

7.1 Die in der Planzeichnung mit „A“ bezeichneten Flächen für Leitungsrechte sind zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen (Stadtentwässerung) festgesetzt.

7.2 Die in der Planzeichnung mit „B“ bezeichneten Flächen für Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Stadt Ludwigshafen zum Zweck der Straßenunterhaltung festgesetzt.

7.3 Die in der Planzeichnung mit „C“ bezeichneten Flächen für Leitungsrechte sind zugunsten der Stadt Ludwigshafen und den Technischen Werken Ludwigshafen (TWL) festgesetzt.

#### **8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

8.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gesondert festgesetzt private Grünfläche ist auf die Grünflächenverpflichtung nicht anzurechnen. Angerechnet werden können jedoch sonstige Grünflächen, die aufgrund der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mit Gehölzen bepflanzt werden dürfen, sofern sie mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % angelegt werden.

8.2 Die im Plan gesondert festgesetzt private Grünfläche ist zusätzlich zu den Baumpflanzungen mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % anzulegen.

8.3 Je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Bergahorn, Platane etc.) zu pflanzen. Dabei wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche nach der GRZ berechnet.

8.3 Je 3 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Bergahorn, Platane etc.) zu pflanzen.

8.4 Mindestens 30 % der Flachdächer sind zu begrünen.

8.5 Parallel zur Straßenbegrenzung der Martha-Saalfeldstraße ist ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite als Vorgartenfläche herzustellen.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB haben.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**10. Werbeanlagen**

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 15m über Geländeoberkante zulässig.
- 10.2 Ausnahmsweise kann im Plangebiet ein Werbepylon bis zu einer max. Höhe von 20m als Einzelfall zugelassen werden.
- 10.3 Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**11. Stellplätze**

Private Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

**12. Vorgärten**

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

**C. HINWEISE**

**Bodenschutz**

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

**Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 200 Jahre) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Plangebiet auch nach einer erfolgten Aufschüttung überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.



Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadenersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten.

### **Wassergefährdende Stoffe**

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.

### **Denkmalschutz**

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.

# Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

## Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Rainweide	Ligustrum vulgare
Purpur-Weide	Salix purpurea
Hasel	Corylus avellana