

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



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

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

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

JUNI 2010

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

INHALT

1. Allgemeines	3
1.1. Lage des Plangebietes	3
1.2. Anlass und Umfang des Bebauungsplanes	3
1.3. Rechtliche Grundlagen	4
2. Allgemeine Planungsgrundlagen.....	5
2.1. Übergeordnete Planungen.....	5
2.2. Schutzgebiete	6
2.3. Fachgutachten	6
3. Bestandsaufnahme- und Bewertung.....	6
3.1. Natur und Landschaft.....	6
3.2. Boden	6
3.3. Luft / Klima.....	7
3.4. Wasser.....	8
3.5. Flora und Fauna	8
3.6. Immissionsschutz	9
3.7. Kultur- und Sachgüter	9
4. Bisheriges Baurecht.....	9
5. Ziele der Landschaftsplanung	10
6. Geplante Nutzungen.....	11
6.1. Beschreibung des Vorhabens.....	11
6.2. Flächenbilanzierung.....	11
6.3. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Landschaftspotenziale	12
7. Maßnahmen.....	12
7.1. Grünordnerische Festsetzungen für die bereits durch einen Bebauungsplan abgesicherten Flächen.....	12
7.2. Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Straßenböschung der Ruchheimer Straße	14
7.3. Zu verwendende Pflanzenarten	14
7.4. Zusammenfassung	15

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 m²
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.

1.3. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 8 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen darzustellen, die als Beitrag für die Bauleitplanung zu erstellen sind.

Parallel schreibt § 1a Baugesetzbuch vor, dass im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Aufgrund der beabsichtigten Maßnahmen sind Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 LNatSchG zu erwarten.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung ist für den Bebauungsplan darzustellen, welche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten sind und wie diese soweit als möglich vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

2. Allgemeine Planungsgrundlagen

2.1. Übergeordnete Planungen

- **Regionaler Raumordnungsplan**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistungen – Bestand“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 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 zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine weiteren konkreten Vorstellungen über diese Fläche bekannt waren. Die Fläche war bereits im früheren FNP der Stadt als Baufläche dargestellt.

- **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstige Baufläche, insbesondere für den Gemeinbedarf und die Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Die angrenzenden Bereiche im Süden sind als Flächen für überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzung, die Flächen im Westen sind als Ortsrandverbindung und Bereiche für extensives Grünland sowie Parkflächen vorgesehen. Die Bereiche nördlich und östlich sind unverändert als Verkehrsfläche konzipiert. Sowohl die ursprünglichen Planungen als auch die aktuellen Planungen widersprechen diesen Aussagen nicht.

Generell ist für neue Gewerbegebiete folgendes formuliert.

Bei der gewerblichen Baufläche sollen durch Untergliederung, Höhenstufung und Durchgrünungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Orts- und Landschaftsbild reduziert werden.

Eine ökologisch und gestalterisch hochwertige Randeingrünung soll die gewerbliche Baufläche landschaftsgerecht in die Umgebung einbinden und vor Ort einen Teil der entstehenden Schutzgutbeeinträchtigungen kompensieren.

Die Randeingrünung soll eine Breite aufweisen, die die Herstellung mehrreihiger Baumpflanzungen ermöglicht. Mit diesen Abmessungen wird gewährleistet, dass durch das Rahmengrün die wesentlichen Funktionen aller beeinträchtigten Schutzgüter gesichert bzw. kompensiert werden.

Vorhandene Wegeverbindungen sollen erhalten und in die Randeingrünung integriert werden.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz**

Die "Planung vernetzter Biotopsysteme" des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, vom Mai 1996, enthält für das Änderungsgebiet keine Aussage.

2.2. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder in landespflegerische noch in wasserrechtliche Schutzgebiete einbezogen.

2.3. Fachgutachten

Für die Erarbeitung des naturschutzfachlichen Beitrags zum Bebauungsplan fanden folgende Gutachten Verwendung:

- 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

3. Bestandsaufnahme- und Bewertung

3.1. Natur und Landschaft

Die Stadt Ludwigshafen liegt in der pfälzischen Rheinebene, einer Untereinheit der Oberrheinischen Tiefebene. Das Planungsgebiet lässt sich dabei der naturräumlichen Einheit der „Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung“ zuordnen. Die Rheinniederung entstand durch die flächenhafte Erosion des nacheiszeitlichen Rheines und in die zuvor aufgeschütteten eiszeitlichen Sedimente. Aufgrund des geringen Flussgefälles floss der Rhein in weiten Schlingen durch die Ebene. Durch häufige Verlagerung dieser Mäander in Folge regelmäßiger Hochwasser formte der Rhein im Laufe der Zeit die gesamte Talaue.

Das Planungsgebiet liegt, wie große Teile des rheinnahen Siedlungs- und Industriebands, in der Nähe eines ehemaligen Altrheinlaufs auf einem stehen gebliebenen Teil der Niederterrasse. Die Uferkante des ehemaligen Altrheinarms Maudacher Bruch ist ca. 600 m vom Plangebiet entfernt. Die Fläche wurde ursprünglich als Ackerland genutzt, ist aber schon seit Jahren der Landwirtschaft entzogen.

3.2. Boden

Der Boden im Planungsgebiet stellt sich als erodierte Parabraunerde aus Flugsand (Pleistozän/ Holozän) über Hochflutlehm (Pleistozän) über Terrassensand (Pleistozän) dar. Er besteht aus einer weniger als 30 cm breite Schicht lehmiger Sand über 30-50 cm tonigem Sand bis sandig-tonigem Lehm. Darunter folgt eine mittelsandige bis schwach kiesige Bodenschicht. Die Bodengüte im Plangebiet ist mit einer Ackerzahl von 100-60 sehr gut.

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 Bodenunter-

suchungen 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 weitgehende 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. Luft / Klima

Das Planungsgebiet liegt in der Rheinebene und somit in einer warmen, niederschlagsarmen und damit trockenen Region. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich somit aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Offene Freiflächen stellen solche Abkühlungsflächen mit Kaltluftproduktion dar. Die hohe, Ost-West gerichtete Bundesstraßenüberführung der Kreisstraße 11 dürfte jedoch als deutliche Barriere für schwache bzw. bodennahe Flurwinde Richtung Norden wirken. Hierdurch sind die Luftaustauschbeziehungen im Plangebiet bereits im Bestand eingeschränkt.

Zudem wirkt die Integrierte Gesamtschule Ernst Bloch ebenfalls als Barriere zwischen dem Plangebiet im Westen und der im Anschluss an die Schule vorhandenen Wohnbebauung im Osten.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage in bereits baulich genutzter Umgebung hat die Fläche daher keine klimaökologische Bedeutung in Bezug auf die Nachbarschaft und auf die Gesamtstadt.

3.4. Wasser

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Planungsgebiet war, wie die gesamte Rheinniederung Ludwigshafen, bis zur Rheinkorrektur, von hohen Grundwasserständen beeinflusst. Heute liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei ca. 200 cm unter Geländeoberkante. In Bezug auf das oberflächennahe Grundwasser besitzt das Planungsgebiet eine geringe Empfindlichkeit sowie eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit.

Das Planungsgebiet weist hauptsächlich offene Flächen auf. Versickerung und Verdunstung als wesentliche Vorgänge des Wasserhaushaltes sind daher großflächig uneingeschränkt möglich.

3.5. Flora und Fauna

Als Biotoptypen im Planungsgebiet sind vornehmlich Bereiche mit starker Umgestaltungsdynamik (Aufschüttung, Lagerplatz) anzutreffen. Die reale Vegetation im Plangebiet bestand bisher vorwiegend aus einer Ruderalflora, die sich insbesondere auf den Flächen mit Bodenaushub ausgebreitet hat. Dominierend waren flächige Brombeerbestände, aber auch einzelne Kleinbäume und Sträucher, die sich offenkundig natürlich dort ausgesät hatten. Durch eine regelmäßige Nutzung der Flächen durch u.a. Mountain-Bike-Fahrer waren weiterhin Teile des Planungsgebietes vegetationsfrei.

Für die Fauna befand sich das Planungsgebiet durch die angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsräume in einer weitgehend isolierten Insellage und unterlag zudem stetigen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Verkehrswege, aber auch durch die Aktivitäten auf dem Gelände (Abraumablagerungen und Freizeitnutzung). Daher ist anzunehmen, dass nur anspruchslose Arten des Siedlungsraums das Planungsgebiet als Lebensraum genutzt haben. Dominierend waren insbesondere Vorkommen von Wildkaninchen.

Im Zuge der erforderlichen Beräumung des Geländes von den vorhandenen Ablagerungen wurde das gesamte Gelände im Februar 2010 gerodet.

Entlang der Böschungen der Ruchheimer Straße bestand bis zur Rodung im Februar 2010 ein im Rahmen des Straßenbaus angelegtes Gehölz aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern. Das Randgrün entlang der Straße hat Vernetzungs- und Leitfunktionen für die Umgebung erfüllt.

3.6. Immissionsschutz

Neben der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Autobahn A 6 und der B 9 stellen der gewerblich bedingte Lärm durch die Betriebe die maßgeblichen Immissionsquellen im Untersuchungsgebiet dar.

3.7. Kultur- und Sachgüter

Für den Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Nähe zu einer alten Römerstraße nicht auszuschließen, dass dort Bodendenkmale vorhanden sein können. Weiterhin befindet sich weiter südlich in einer Entfernung von ca. 800 m eine vermutlich mittelalterliche Erdbefestigung (Hüttengraben). Ebenso weist der Wegename „Armsünderweg“ drauf hin, dass sich hier in der Nähe vermutlich im Mittelalter bis in die Neuzeit eine Hinrichtungsstätte befunden hat.

4. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“, der für weite Teile seines Geltungsbereiches der Fläche ein Gewerbegebiet und 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.

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.

Der Bereich der Straßenböschung entlang der Ruchheimer Straße war bislang nicht durch einen Bebauungsplan abgesichert.

5. Ziele der Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend in einen rechtskräftigen Bebauungsplan einbezogen, der Festsetzungen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft enthält.

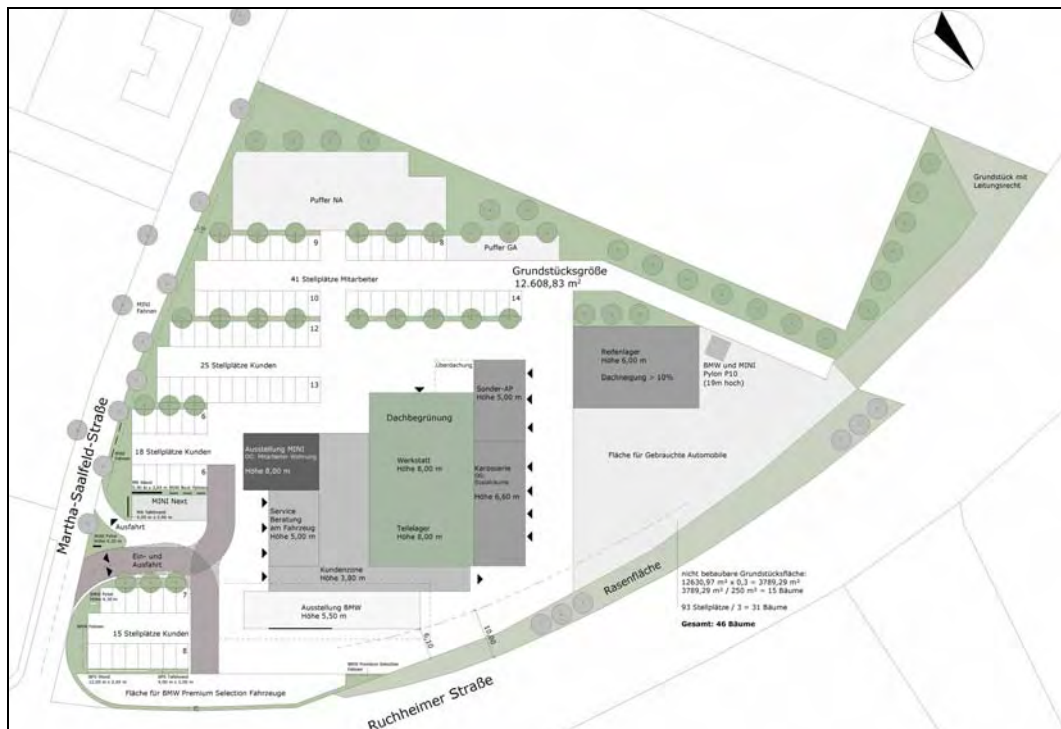
Aufgrund dieser Rahmenbedingung gilt es, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sicher zu stellen, dass die bisherigen grünordnerischen Maßnahmen entweder unverändert übernommen oder durch zumindest gleichwertige neue Regelungen ersetzt werden.

Für die bislang nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckten Flächen der Straßenböschungen entlang der Ruchheimer Straße ist ein gleichwertiger Ersatz des bislang dort vorhandenen Bewuchses aus standortgerechten und heimischen Gehölzen sicher zu stellen.

6. Geplante Nutzungen

6.1. Beschreibung des Vorhabens

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 beigelegt.



Darstellung des Vorhabens, Entwurf des Büros ArchiNetwork vom 31.05.2010

6.2. Flächenbilanzierung

Maßgebend für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist 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 mit dem tatsächlichen bzw. dem bislang planungsrechtlich zulässigen Zustand des Planungsgebietes:

Biotypen	Bestand	Planung (alt)	Planung (neu)
Versiegelte Flächen:			
• Öffentliche Verkehrsflächen	1.850 m ²	1.850 m ²	1.910 m ²
• Bauflächen (Gebäude und private Verkehrsflächen)	0 m ²	14.440 m ²	14.430 m ²
• Trafostation	0 m ²	50 m ²	0 m ²
Nutzgrünflächen:			
• Private Ziergrünflächen, Gehölz	0 m ²	3.610 m ²	3.110 m ²
• Private Ziergrünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	0 m ²	0 m ²	500 m ²
Nicht genutzte Grünflächen:			
• Straßenböschung –Gehölz	700 m ²	700 m ²	0 m ²
• Straßenböschung – Rasenfläche mit 6 Einzelbäumen			700 m ²
• Ruderale Brachfläche	18.100 m ²	0 m ²	0 m ²
Gesamt	20.650 m²	20.650 m²	20.650 m²

6.3. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Landschaftspotenziale

Das geplante Vorhaben wird zu Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren führen. Diese Beeinträchtigungen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden für das vorliegende Vorhaben dargestellt.

Die Flächengegenüberstellung 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.

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.

7. Maßnahmen

7.1. Grünordnerische Festsetzungen für die bereits durch einen Bebauungsplan abgesicherten Flächen

Die grünordnerischen Festsetzungen für die bereits bislang durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 528 „In den Wingertsgewannen“ abgesicherten

Flächen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 4).

Unverändert übernommen wird die Festsetzung, dass mindestens 30% der Flachdächer zu begrünen sind.

Änderungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen ergeben sich bei folgenden Festsetzungen:

- 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.

Da eine regelmäßige Nutzung der betroffenen Flächen nicht gegeben sein wird (das Fahrrecht dient nur der Unterhaltung der angrenzenden Straßenböschung und wird daher allenfalls wenige Male im Jahr genutzt), ist von einer angemessenen Wiesenentwicklung auszugehen. In Verbindung mit den Baum- und Gehölzpflanzungen auf den angrenzenden Flächen ergibt sich ein sich ergänzendes Mosaik unterschiedlicher höherwertiger Biotoptypen, die im Vergleich zu einer reinen Gehölzpflanzung zumindest als gleichwertig zu betrachten ist. Mit der Änderung der Festsetzung ist damit ein zumindest gleichwertiger Ersatz gewährleistet.

- 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, dass fensterlose Fassadenflächen zu begrünen sind, kann verzichtet werden, 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 kann im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinreichend konkret vertraglich festgeschrieben werden.

Die vorgesehenen Änderungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen haben keine Auswirkungen auf den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Gleichwertigkeit der künftigen Regelungen mit den bisherigen Festsetzungen ist sichergestellt. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse ergeben sich damit nicht.

7.2. Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Straßenböschung der Ruchheimer Straße

Im Bereich der Straßenböschung der Ruchheimer Straße kommt es zu einem Ersatz des ursprünglich vorhandenen Bewuchses aus standortgerechten und heimischen Gehölzen durch eine Wiesenfläche, die nur mit sechs Einzelbäumen bepflanzt werden soll. Betroffen ist eine Fläche von insgesamt ca. 700 m².

Durch die sechs Baumpflanzungen ergibt sich unter der Annahme eines Baumdurchmessers von 8 m im Endwachstumszustand eine Fläche von ca. 300 m², die durch die Baumkronen überdeckt wird. Im Unterwuchs soll auf der gesamten Fläche von 700 m² eine Ansaat mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % erfolgen.

Die Wiesenfläche selbst kann aufgrund des kräuterreichen Saatguts – insbesondere auch aufgrund ihrer Südwestorientierung – eine angemessene Bedeutung als Lebensraum erlangen. In Verbindung mit den Baumpflanzungen und den angrenzend vorgesehenen Gehölzpflanzungen ist daher insgesamt von einem gleichwertigen Ersatz auszugehen.

Die Vernetzungsfunktion entlang der Ruchheimer Straße bleibt erhalten.

Zusätzliche Ausgleichserfordernisse ergeben sich damit nicht.

7.3. Zu verwendende Pflanzenarten

Die Liste der zu verwendenden Pflanzenarten wird gegenüber der Liste des Bebauungsplanes „In den Wingertsgewannen“ aktualisiert und auf tatsächlich standortgerechte Arten begrenzt:

Bäume:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>

Sträucher:

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

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

7.4. Zusammenfassung

Im Rahmen der Änderung des bislang für weite Teile des Planungsgebietes maßgebenden Bebauungsplanes 528 „In den Wingertsgewannen“ werden die bislang maßgebenden grünordnerischen Festsetzungen entweder unverändert übernommen oder durch zumindest gleichwertige neue Regelungen ersetzt. Damit ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch weiterhin sichergestellt. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse ergeben sich nicht.

Für die bislang nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckten Flächen der Straßenböschungen entlang der Ruchheimer Straße wird in Zusammenwirken mit den angrenzenden Grünflächen ein gleichwertiger Ersatz des bislang dort vorhandenen Bewuchses aus standortgerechten und heimischen Gehölzen sichergestellt. Ein Ausgleich der durch die bereits erfolgte Rodung bereits eingetretenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit gegeben. Auch bezüglich der Straßenböschung ergeben sich somit keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

Ludwigshafen, 22.06.2010, vi