

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Offenlage
gemäß § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
2	ALLGEMEINES	7
2.1	Rechtsgrundlagen Stand 23.10.2024	7
2.2	Geltungsbereich	8
2.3	Quellenverzeichnis.....	8
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	8
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	9
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1	Regional- und Landesplanung	11
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.1.2.1	Grundflächenzahl.....	13
5.1.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
5.1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
5.1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	14
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.1.4	Niederschlag / Rückhaltung von Regenwasser	14
5.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
5.1.6.1	Baumpflanzungen	16
5.1.6.2	Dachbegrünung.....	16
5.1.6.3	Fassaden- und Wandbegrünung	16
5.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	18
5.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
5.2.2	Werbeanlagen.....	18
5.2.3	Antennen	19
5.2.4	Stellplätze	19
5.3	Kennzeichnungen	19
5.3.1	Hoher Grundwasserstand.....	19
5.4	Nachrichtliche Übernahme	19
5.4.1	Satzung über die Fernheizung	19
5.4.2	Hochwasserschutz.....	19
6	UMWELTBERICHT	19
6.1	Einleitung.....	20
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	20
6.1.1.1	Inhalt und Ziele	20

6.1.1.2 Festsetzungen	20
6.1.1.3 Standort	20
6.1.1.4 Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden	21
6.1.2 Umweltschutzziele	21
6.1.2.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung	21
6.1.2.2 Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung	27
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	27
6.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
6.2.1.2 Fläche und Boden	29
6.2.1.3 Wasser	29
6.2.1.4 Luft und Klima	30
6.2.1.5 Landschaft	30
6.2.1.6 Natura 2000–Gebiete	30
6.2.1.7 Mensch und seine Gesundheit	30
6.2.1.8 Kultur- und Sachgüter	31
6.2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer	31
6.2.1.10 Energie	31
6.2.1.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne	31
6.2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	31
6.2.1.13 Wechselwirkungen	31
6.2.1.14 Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	31
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	31
6.2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
6.2.2.2 Fläche und Boden	33
6.2.2.3 Wasser	33
6.2.2.4 Luft und Klima	34
6.2.2.5 Landschaft	34
6.2.2.6 Natura 2000 – Gebiete	35
6.2.2.7 Mensch und seine Gesundheit	35
6.2.2.8 Kultur- und Sachgüter	36
6.2.2.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer	36
6.2.2.10 Energie	37
6.2.2.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne	37
6.2.2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	37
6.2.2.13 Wechselwirkungen und Kumulierung	37
6.2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe	38
6.2.3 Geplante Maßnahmen	38
6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
6.2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	39
6.3 Zusätzliche Angaben	39
6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung	39
6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
6.3.4 Quellen	40
7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40
8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	40
8.1 Bodenordnung	40
8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge	41
8.3 Flächen und Kosten	41
9 ANLAGEN	42

9.1 Geltungsbereich.....42
9.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren43

Offenlage
gemäß § 3 (2) BauGB

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.2024 19.11.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	17.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 50/2024 am	10.07.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	22.07. bis 16.08.2024
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	24.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 22.07.2024	22.07. bis 16.08.2024
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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt ein kooperatives Planungsinstrument dar, mit dem für ein bestimmtes Vorhaben eines Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden sollen.

Dabei besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB) und
- dem Durchführungsvertrag (DV).

Aufgrund des engen inhaltlichen Zusammenhangs dieser Bestandteile ist es erforderlich, dass sie aufeinander abgestimmt sind und sich nicht widersprechen.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Vorhabens-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

und Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes durchzuführen. Er verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Die Vereinbarung erfolgt durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 688 ist die "Projektgesellschaft XXV mbH", Waldkircher Straße 28, 79106 Freiburg im Breisgau, Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 24.04.2024 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (vgl. Anlage 6). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen, den Standort des ursprünglich geplanten Metropolenprojektes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz") neu zu entwickeln.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes ein neues städtebauliches Nachfolgeprojekt zu entwickeln. Gleichzeitig soll eine angepasste und harmonische Nachnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen Stand 23.10.2024

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Kapitel 10.1) Die räumliche Abgrenzung entspricht im Norden, Nord-Osten und Westen dem Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648. Im Süd-Osten und Süden verläuft die Grenze entlang der Straßenbahngleise, dann entlang der Grundstücksgrenzen zum Platanenhain und weiter bis zur Gebäudeecke der ehemaligen Kreissparkasse und folgt dann wieder dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

632/40, 632/20, 632/24, 632/27, 632/11, 632/26, 632/34, 632/25, 632/16, 654 (teilw.), 654/2 (teilw.), 657/3 (teilw.), 664/16 (teilw.), 632/36 (teilw.), 688/11 (teilw.), 632/31 (teilw.), 632/39 (teilw.) und 581/32 (teilw.)

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Artenschutzrechtliche Prüfung Dipl.-Geogr. Johannes Mazomeit, Ludwigshafen, Anfang November 2024
- [4] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler, 17.10.2024
- [5] Verkehrstechnische Untersuchung, Köhler & Leutwein, Karlsruhe, 04.11.2024
- [6] Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 19.11.2024
- [7] Gutachterliche Stellungnahme zu Windfeld und Besonnung, Lohmeyer GmbH & Co. KG, Ettlingen, 05.11.2024
- [8] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019
- [9] Fachbeitrag Wasserhaushalt / Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hofmann und Röttgen, Limburgerhof, 13.11.2024

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 688 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“, der seit dem 27.05.2020 rechtskräftig ist, jedoch in einem parallellaufenden Verfahren aufgehoben werden soll. Ziel des Bebauungsplans Nr. 648 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Bereich der ehemaligen „Tortenschachtel“ ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenbaukörper mit Einzelhandels-, Verwaltungs-, Büro-, Praxis- und Hotelnutzung errichten zu können (auch Metropol-Hochhaus oder Metropol-Projekt genannt). Nachdem die Vorhabenträgerin "Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG" die Realisierung des Metropol-Projektes aufgrund einer Insolvenz aufgeben

musste, konnte im Frühjahr 2024 mit der "Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH" aus Freiburg ein neuer Investor für ein städtebauliches Nachfolgeprojekt im betreffenden Plangebiet gefunden werden. Derzeit liegt das Grundstück, auf dem das Metropol-Projekt realisiert werden sollte, brach und stellt einen städtebaulichen Missstand an dieser zentralen Stelle in der Ludwigshafener Innenstadt dar.

Mit diesem Verfahren soll parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um in diesem Plangebiet ein neues Bauvorhaben zu entwickeln und mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Aufstellung dieses neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürogebäudes zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nachhaltig zu nutzen und damit den derzeit bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll anstelle des bisher geplanten 19-geschossigen Metropol-Hochhauses ein 5- bis 7-geschossiges Büro- und Geschäftshaus entstehen, das sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und eine dem Umfeld angemessene bauliche Ausnutzung aufweist. Der Platanenhain wird bei der neuen Projektplanung nicht beansprucht und bleibt in seiner Form erhalten.

Die Planung des Gebäudes erfolgt durch das international renommierte Architekturbüro Max Dudler. Dabei soll sich das Gebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von rund 13.000 Quadratmetern vor allem durch eine nachhaltige Bauweise auszeichnen, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig Effizienz und Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Im Erdgeschoss des neuen Büro- und Geschäftshauses sollen verschiedene Nutzungen wie Restaurant/Bistro/Café und Einzelhandel entstehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Büroflächen vorgesehen. Die Anordnung des Gebäudes, die Gebäudekubatur sowie die Fassadengestaltung sollen den Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur gerecht werden und gleichzeitig ein harmonisches Zusammenspiel mit der umgebenden städtebaulichen Struktur gewährleisten. Darüber hinaus sollen die Dächer der 5- bzw. 6-geschossigen Gebäudeteile intensiv, einschließlich Baum- und Gehölzpflanzungen, begrünt werden. Im 7. und 6.OG sind Austritte auf Dachterrassen geplant. Die erforderlichen Technikaufbauten werden auf den Dachflächen des 6. und 7. Geschosses so untergebracht, dass Sie vom Straßenraum bzw. aus der Fußgängerperspektive nicht, bzw. nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die Wände der Technikaufbauten werden begrünt, die Dachflächen für die Aufstellung von Photovoltaikerelementen genutzt. Ebenso sollen die zum Innenhof orientierten Wände begrünt werden.

Müll- und Lagerflächen werden im Untergeschoß des Gebäudes untergebracht. Ebenso 10 Stellplätze einschließlich 2 barrierefreien Stellplätzen und ca. 50 Fahrradstellplätze. Weitere ca. 55 Fahrradstellplätze sind im Rahmen der Gestaltung des „Platzes der Begegnung“ geplant. Der überwiegende Teil der erforderlichen ca. 173 PKW-Stellplätze wird in der Theatergarage untergebracht. Diese Stellplätze sind im Rahmen einer vorhandenen Baulast zugunsten des Vorhabengrundstücks frei und verfügbar.

Die Zufahrt, Anlieferungszone und Aufstellfläche für die Abfallentsorgung sind zur Bismarckstraße so angeordnet, dass Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Der Haupteingang zum Gebäude erfolgt von Süden, vom Platz der Begegnung, an der Stirnseite des höchsten Gebäudeteils. Weiterhin öffnet sich das Gebäude an der Südseite zu einem eingeschossig überdachten Innenhof. Hier ist der Zugang für die Einzelhandelsfläche im EG und UG vorgesehen. Weitere Zugänge zu Treppenhäusern sind in der Bismarckstraße, gegenüber dem Richard-Wilhelm-Wagner-Platz im Bereich der Straßenbahnhaltestelle zum Berliner Platz und optional zur Ankerhofpassage vorgesehen.

Bei der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen sind Baumstandorte und Pflanzbeete geplant. Die Freiflächengestaltung berücksichtigt eine Ausstiegstelle des Busverkehrs sowie erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Insgesamt soll das Projekt nicht nur die architektonische Skyline Ludwigshafens bereichern, sondern auch dazu beitragen, den Berliner Platz zu einem pulsierenden Zentrum für Arbeit, Handel und Gastronomie zu machen.

Die entsprechenden Planzeichnungen (Grundrisse, Ansichten) und weitere Details zur Projektbeschreibung sind als Anlage beigefügt (siehe Kapitel 6).

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits durch bestehende öffentliche Verkehrswege erschlossen, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen, so dass grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind immissionstechnische Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die Umgebung bzw. die Einwirkungen aus benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die Neuplanung zu ermitteln.

Gleichzeitig sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sowie der Schienenwege in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist für die Dimensionierung des späteren baulichen Schallschutzes die Summe der einwirkenden Geräusche zu ermitteln.

Umweltverträglichkeit / Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Da es sich um einen vorbelasteten, innerstädtischen, seit Jahrzehnten vollständig überbauten Bereich handelt, ist von geringen Umweltauswirkungen auszugehen. Aufgrund eines Logistikterminals am Standort Kaiserwörthhafen in dem auch Gefahrstoffe umgeschlagen und gelagert werden können und deshalb einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellt ("Störfallbetriebe") ist eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich. Die Darlegung der Umweltprüfung erfolgt in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

Ein naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die geplanten „Eingriffe“ bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr.688 ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ und Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 567. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 wird aus den oben genannten Gründen in einem Parallelverfahren aufgehoben.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Durch die Festsetzung eines Baugebietes nach dem Baugesetzbuch sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen entsprechend § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum von möglichen Nutzungen. Hierdurch soll über die konkrete Planung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung, ausgehend von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Fläche des Geltungsbereichs ein "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird dem geplanten Nutzungskon-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

zept für die Neubebauung, der zentralen Innenstadtlage am S-Bahn-Haltestpunkt Ludwigshafen (Rhein) Mitte und den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes sollen in den Obergeschossen insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ermöglicht werden. Im Erdgeschoss und dem Untergeschoss sollen insbesondere ein Nahversorgungsangebot, Läden, Gastronomie und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung als Kerngebiet soll die Grundlage für eine Weiterentwicklung und Aufwertung der Innenstadt sowie die Wiedernutzbarmachung der bisherigen Brachfläche geschaffen und eine standortgerechte Nutzungsmischung erreicht werden. Angesichts der umliegenden Wohnbebauung sind Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Prostitutionsbetriebe und Ähnliches, Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops oder mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Tankstellen, Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen und sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss soll die städtebauliche Ordnung der Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt sowie entsprechende Störungen vermieden werden.

Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik (dazu zählen auch Gewerbebetriebe in Form von AutomatenSpielhallen, Spielbanken sowie Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt) sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da von diesen Betrieben negative städtebauliche Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränken, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Gebietes meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch beispielsweise aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen und geschlossener, nicht einsehbarer Fassaden. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden- und Besucherströmen oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Ebenso werden Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten mit Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik durch die von ihnen ausgehenden Schritt "Trading-Down-Effekte" ausgeschlossen.

Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerstätten sowie Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sind aufgrund ihrer Ausprägung nicht mit dem Anspruch einer hochwertigen Nutzung vereinbar. Durch die zentrale Lage des Gebietes ergeben sich besondere Ansprüche an eine ansprechende Gestaltung und hochwertige Nutzung. Daneben geht mit der Etablierung von Tankstellen, Lagerhäusern und Lagerstätten in der Regel ein hoher Kfz-Anlieferungsverkehr bzw. Kundenverkehr einher, der die Erschließung und Nutzung in den umliegenden Straßen beeinträchtigen könnte. Weiterhin ist mit diesen Nutzungen ein Flächenbedarf verbunden, der auf der geringen Fläche des Vorhabens nicht gedeckt werden kann.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ist ausgeschlossen, da das begrenzte Flächenpotenzial innerhalb des Bebauungsplans ausschließlich hochwertigen kerngebietstypischen Nutzungen mit einem festen Nutzerkreis zugutekommen soll.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der oben genannten Nutzungsmischung soll ein attraktiver und lebendiger Baustein für den zentralen innerstädtischen Bereich zwischen Berliner Platz und der Bismarckstraße/Wilhelm-Wagner-Platz geschaffen werden, der insbesondere Raum für zentrale Einrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie bietet. Voraussetzung für dieses Konzept im Sinne einer flächensparenden Bebauung und einer "Stadt der kurzen Wege", dass in dieser Lage auch eine entsprechende bauliche Verdichtung ermöglicht wird. Dies gilt insbesondere angesichts der hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV einschließlich des S-Bahn-Haltespunktes.

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Verfahrens ist.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen liegt deutlich unter der des vorherigen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz".

5.1.2.1 Grundflächenzahl

Das zur Verfügung stehende Baugrundstück ist vollständig über- bzw. unterbaut. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 1,0 festgesetzt. Das festgesetzte Maß entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ in Kerngebieten entsprechend § 17 BauNVO, sowie dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 648.

Das Maß der Überbauung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Raum zumindest teilweise kompensiert.

5.1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl entsprechend § 20 BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird mit max. 5,0 festgesetzt und liegt damit deutlich über dem Orientierungswert für den Orientierungswert der GFZ in Kerngebieten von 3,0.

Die genannte Überschreitung ist erforderlich, um eine dem Standort angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen (vgl. Grundflächenzahl und Höhe bauliche Anlagen). Die Rahmenbedingungen zur städtebaulich gewünschten urbanen Dichte mit dem entsprechenden innerstädtischen Nutzungsangebot, die erforderlichen Gebäudehöhen im Sinne von wirksamen Raumkanten zu den angrenzenden Platz- und Straßenräumen sowie die bereits genannten Ziele einer flächensparenden Bebauung bedingen die genannte Überschreitung.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich eine Staffelung des Baukörpers von maximal 5 Geschossen zur Bismarckstraße und dem westlichen Eingang der Ankerhof-Passage, 6 Geschosse im Verlauf der weiteren Ankerhof-Passage sowie 7 Geschosse zum Berliner Platz. Der Innenhof ist eingeschossig überbaut und öffnet sich

ebenerdig zum südlich angrenzenden Platzbereich ("Platz der Begegnung"). Damit wird gewährleistet, dass innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen nicht mehr als die festgesetzte Anzahl der Geschosse realisiert werden kann.

5.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der jeweiligen Wandhöhe (WH) mit einer zwingenden Höhe festgesetzt. Diese soll sicherstellen, dass das Gebäude in der Kubatur des Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert wird. Die Höhen leiten sich aus der zuvor geschichteten Geschossigkeit der Bebauung ab und sichern eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Höhenentwicklung in Anlehnung an die bestehenden umliegenden Strukturen. Die Wandhöhe bezeichnet den oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die angrenzende Platzhöhe von 95,0 m über NHN. Die Höhenstaffelung entspricht der Abgrenzung der Geschossigkeit und beträgt im Einzelnen:

- 1-geschossig: 4,5 m
- 2-geschossig: 20,5 m
- 6-geschossig: 24,0 m
- 7-geschossig: 29,0 m.

Abweichungen sind bis maximal +/-30 cm zulässig.

Im Bereich der 6- und 7-geschossigen Bebauung ist für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und Technikaufbauten eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 3 m zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens der eigenen Höhe zur Gebäudekante aufweist. Damit sollen technologisch notwendige bzw. energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden, ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Gestalterisches Ziel ist es, mit der Höhenbegrenzung und dem Rücksprung von der Außenwand die Sichtbarkeit und Wahrnehmung dieser Anlagen vom öffentlichen Raum, insbesondere aus der Fußgängerperspektive zu vermeiden bzw. stark einzuschränken.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen differenziert festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien soll sichergestellt werden, dass die jeweiligen Raumkanten zur Bismarckstraße, Ankerhof-Passage und zum Berliner Platz entsprechend dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans hergestellt werden. Durch die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit zwingenden Höhenfestsetzungen wird ein differenziertes Raumgefüge mit entsprechenden Proportionen zum Berliner Platz im Osten, zum Platz der Begegnung im Süden, ein definierter Straßenraum zur Bismarckstraße im Westen und der gassenartigen Fußgängerpassage nach Norden erreicht bzw. wiederhergestellt.

Im Rahmen der Fassadengestaltung ist in den Obergeschossen eine Über- oder Unterschreitung durch untergeordnete Bauteile um maximal 0,3 m zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich zur Ankerhof-Passage. Hier ist ausschließlich eine Unterschreitung der Baulinie im Rahmen der Fassadengestaltung um maximal 0,3 m zulässig. Damit soll eine gewisse Flexibilität bei der Fassadengestaltung erhalten bleiben, ohne den Querschnitt der Einkaufspassage einzuschränken.

5.1.4 Niederschlag / Rückhaltung von Regenwasser

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag zur Wasserhaushaltsbilanz einschließlich Entwässerungskonzept erstellt. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der vollständigen Überbauung und der vorhandenen Bunkeranlage auf dem Grundstück des

Vorhabens nicht möglich. Daher wurde eine durch eine umfassende, intensive Dachbegrünung, Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Dächern, Retentionsmatten, sowie einer Fassadenbegrünung im Innenhof die Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers so weit wie möglich optimiert und der Abflussbeiwert der Flächen insgesamt stark reduziert.

Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass die Fläche des Baugrundstücks des Vorhabens einen gemittelten Gesamtabflussbeiwert von 0,45 nicht überschreiten darf.

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

Insektenschutz

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Für die Außenbeleuchtung werden daher entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt sowie die Abstrahlung und der Lichtkegel von Leuchten begrenzt.

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung dient der Sicherung einer energiesparenden, streulichtarmen und insektenfreundlichen Beleuchtung und der Vermeidung erheblicher Störungen von Vogel- und Fledermauspopulationen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Beleuchtungen und Lichtimmissionen können zu negativen Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und den Vogelzug führen, dies gilt insbesondere für in Richtung des Himmelskörpers ausgerichtete Beleuchtungen. Die Regelung trägt dazu bei, die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere (u. a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu minimieren.

Vogelschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplans darf gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufgrund von Kollisionen an Glas herbeiführen. Vögel kollidieren mit Glas beim Versuch, durchsichtige Bereiche bei baulichen Transparenzsituationen zu durchfliegen. Ein weiteres Risiko für Vogelanprall an Glas besteht durch Spiegelungen von für Vögel attraktiven Strukturen auf der Glasoberfläche. Beim Versuch, die vermeintlich reale Struktur anzufliegen, kollidieren Vögel mit der Scheibe. Damit keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel entsteht müssen transparente Glasflächen mittels geeigneter Maßnahmen als Hindernis erkennbar gestaltet werden und die Spiegelung von für Vögel attraktiven Strukturen wie Gehölzen oder dem Himmel an Glasflächen herabgesetzt werden. Ebenso ungünstig sind Übereckverglasungen, sowie glänzende oder reflektieren Fassadenbeschichtungen und ähnliches.

Zum Schutz vor Vogelschlag wurden daher die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens hinsichtlich Reflexion und Größe der Glasflächen, außenliegendem Sonnenschutz, Verbot von Über-Eck-Verglasungen und glänzender oder reflektierender Fassaden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung

Entsprechend der Empfehlung des Artenschutzgutachtens wurde die Durchführung und Koordination der Artenschutzmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung einschließlich eines Monitoring festgesetzt. Damit soll eine fachgerechte, nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen und deren Wirksamkeit sichergestellt werden.

Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse

Als Ersatz für Nistmöglichkeiten in Höhlen der derzeitigen Baugrube und im Bereich des Bunkereingangs werden für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter die Anbringung von Nistmöglichkeiten an Bäumen oder am Gebäude festgesetzt. Dies gilt auch für entsprechende Fledermausquartiere. Damit soll der Wegfall von möglichen Brutstätten und Fledermausquartieren kompensiert und ein Betrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden.

5.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1.6.1 Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Flächen sind insgesamt 8 standortgerechte und klimaresistente Laubbäume durch Planeintrag festgesetzt. Weiterhin sind Laubbäume und Großsträucher auf den intensiv begrünten Dachflächen der 1-, 5- und 6-geschossigen Bebauung durch Planeintrag festgesetzt.

5.1.6.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind abzüglich der konstruktiv erforderlichen Flächen, der Flächen für Gebäudetechnik, der aus technischen Gründen begehbaren Flächen sowie der Dachterrassenflächen intensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 25 cm zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen. Im Bereich der Baum- und Gehölzpflanzungen ist die Substrathöhe entsprechend zu erhöhen.

5.1.6.3 Fassaden- und Wandbegrünung

Im Innenhof des Gebäudes sind fensterlose, vertikale Fassadenabschnitte mithilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen; ebenso die Wände der Technikaufbauten auf den Dächern.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Standortgerechte und klimaresiliente Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume und die sonstige Vegetation das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Baugrundstücks bzw. des Bauvorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur "Kompensation" des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen und Teilen der Fassaden festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte und bepflanzte Flächen zur Abkühlung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung bei.

Auf eine vollflächige Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken.

Die für den Innenhof festgesetzte Fassadenbegrünung hat, ähnlich wie die Dachbegrünung und Gehölzanpflanzungen, positive kleinklimatische Effekte, in dem die sommerliche Aufheizung der Fassade bzw. des Baukörpers verringert wird und Stickoxide und CO₂ absorbiert

sowie Feinstaub gebunden werden. Weiterhin kann die Fassadenbegrünung einen Beitrag zum Artenschutz, insbesondere für Insekten und Vögel leisten.

5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm:

Zur Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms wurde der Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B37, Bismarckstraße, Otto-Stabel-Straße, Dammstraße, Rheinuferstraße, Lichtenberger Straße, Wredestraße und Ludwigsstraße sowie der Schienenverkehrslärm der Deutschen Bahn und der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH ermittelt und die Verkehrslärmpegel entsprechend der DIN 18005-1 bewertet. Die zugrunde liegenden Verkehrsmengen resultieren aus den Angaben des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan sowie aus den Prognosedaten der Deutschen Bahn und der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass an den zur Bundesstraße B37 orientierten Südfassaden Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu ca. 5 dB am Tag zu erwarten sind. Nachtwerte zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind nicht von Belang, da bei den zugrundeliegenden Büronutzungen im MK nicht von einer nächtlichen Nutzung ausgegangen werden kann. Weiterhin wird an allen Nachweisorten im Plangebiet die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag nicht überschritten.

Bei einer Überschreitung der in der DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte, hier für Kerngebiet (MK), sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, etwa in Form einer Schallschutzwand oder Schallschutz durch größere Abstände sind angesichts der innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Struktur und Bauform nicht zielführend.

Im Rahmen der Bebauung wird daher ein passiver Schallschutz notwendig, der eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume vorsieht. Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind daher die Außenbauteile der Gebäude bei Büroräumen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechend der DIN 4109 auszulegen. Grundlage sind die maßgeblichen, geschossweise ermittelten Außenlärmpegel, die in die Festsetzungen aufgenommen wurden. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm:

Im Rahmen des Bebauungsplans sind, wie im vorangegangenen Bebauungsplan, nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässig.

Dies gilt aufgrund der festgesetzten Baugebietsarten Mischgebiet bzw. Kerngebiet und der tatsächlichen Nutzungen auch für die Umgebung des Vorhabens.

Im Schallgutachten wurden mögliche Geräuschimmissionen, ausgehend von gewerblichen Nutzungen im Rahmen des geplanten Vorhabens und deren Auswirkung auf die nächstgelegene Wohnbebauung und auf die Nutzungen im eigenen Gebäude entsprechend der DIN 18005 und der TA Lärm ermittelt und bewertet.

Dabei wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen und die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu Betriebsabläufen, Gebäudetechnik, Außengastronomie

etc. zugrunde gelegt. Untersucht wurden Anlieferungsvorgänge mit LKW und Kleintransporter, haustechnische Anlagen, Tiefgaragenzufahrt und Außengastronomie. Sollten sich im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens signifikante Abweichungen von den im Gutachten getroffenen Annahmen ergeben, so sind diese entsprechend zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht sowohl am eigenen Vorhaben als auch an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Unzulässig hohe Spitzenpegel im Tages- oder Nachtzeitraum liegen nicht vor.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Festsetzungen erforderlich.

Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Straßen:

Bei der Beurteilung von Gewerbelärm sind die Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen, auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entsprechend der TA Lärm (Abschnitt 7.4 i.V.m. Abschnitt 6.1), zu berücksichtigen.

Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs des geplanten Betriebs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück sind durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich zu mindern, wenn:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche für den Tag und Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Um die Notwendigkeit organisatorischer Maßnahmen festzustellen, müssen alle drei Bedingungen erfüllt sein. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Fahrzeugbewegungen, die durch das Bauvorhaben verursacht werden können, ist keine Erhöhung um 3 dB in den Nachbargebäuden zu erwarten, da eine Verdopplung der Verkehrsmenge auf den Straßen der Umgebung des Vorhabens nicht zu erwarten ist. Auf eine Betrachtung der Verkehrsrgeräusche kann daher entsprechend den Vorgaben der TA Lärm verzichtet werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgebend. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fassaden- und sonstige Gestaltung realisiert wird.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der prominenten Lage des Plangebietes an einem der wichtigsten Plätze der Ludwigshafener Innenstadt Rechnung getragen werden.

5.2.2 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem oben genannten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des architektonischen Konzeptes sein und werden daher in ihrer Art und Größe sowie der Anbringungshöhe begrenzt und auf die Fassaden abgestimmt. Durch den zusätzlichen Ausschluss

von störenden Anlagen soll insgesamt eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, eine Überformung der Fassaden und Störungen durch besondere Lichteffekte etc. vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

5.2.3 Antennen

Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind aufgrund der zentralen und exponierten Lage unzulässig. Damit soll den oben genannten Gestaltungszielen ebenfalls Rechnung getragen werden.

5.2.4 Stellplätze

Zur eindeutigen Regelung der notwendigen Stellplätze und deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren wird festgesetzt, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen, "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge", in der Fassung vom 24.07.2000 zu errechnen und nachzuweisen sind.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein muss innerhalb des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Plangebietes hoch ansteht und korrespondierend zum Wasserstand des Rheins schwanken kann. Die Ausführungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen (Gründung, Abdichtung der Untergeschosse, Wasserhaltung während der Bauzeit) müssen entsprechend berücksichtigt werden, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden. Für die Berücksichtigung in der weiteren Planung wird daher auch der von der SGD Süd prognostizierte Höchstgrundwasserstand von 91,50 m ü. NHN benannt. Diese Höhenlage ist als Bemessungswasserstand für das Bauwerk anzusetzen. Es wird weiterhin empfohlen, den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) als Bauwasserstand anzunehmen.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 Satzung über die Fernheizung

Die Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001, gilt unabhängig vom planungsrechtlichen Status der Bauflächen. Daher ist die Satzung auch innerhalb des Plangebietes gültig. Sie beinhaltet insbesondere einen Anschlusszwang für die Grundstückseigentümer und einen Benutzungszwang für die Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten.

5.4.2 Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein Hochwasserereignis eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geographischen Lage eine weiträumige Überflutung bis ca. 0,5 m über Straßenniveau nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Sinne der Bauvorsorge eine angepasste Bauweise oder Nutzung im Plangebiet zu gewährleisten.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan sind die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer "Umweltprüfung" zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichtes zu dokumentieren.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines 5- bis 7-geschossigen Bürohauses mit ca. 9.550 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Büroflächen in den Obergeschossen, ca. 3.140 m² BGF Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss vorgesehen. Aufgrund eines Logistikterminals am Standort Kaiserwörthhafen in dem auch Gefahrstoffe umgeschlagen und gelagert werden und deshalb einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellt ("Störfallbetriebe") ist eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich.

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichts richten sich nach den in der Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteile, Angaben und Beschreibungen sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigenden Belangen.

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

6.1.1.1 Inhalt und Ziele

Auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes (ehemaliges Kaufhof Gebäude/"Tortenschachtel") soll als Nachfolgeprojekt des ursprünglich geplanten Metropolenprojekts (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz") ein neues, städtebauliches Nachfolgeprojekt entwickelt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688, "Bürohaus Berliner Platz" soll der prominenten Lage zwischen dem Berliner Platz und der Bismarckstraße Rechnung getragen werden. Neben den Flächen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sind im Erdgeschoss und im Untergeschoss Flächen für Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Grundlage für die Konzeption ist eine zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger abgestimmte Hochbauplanung des Architekturbüros Max Dudler. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht liegt das geplante Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze und weist eine wesentlich geringere bauliche Dichte auf als die Vorgängerplanung. Aufgrund eines geringeren Stellplatzbedarfs kann ebenso auf den Eingriff in den südwestlich liegenden Platanenhain verzichtet werden.

6.1.1.2 Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Weiterhin werden die überbaubare Grundstücksfläche durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften regeln die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Werbeanlagen, Antennen und die Berechnungsgrundlage der erforderlichen Stellplätze. Über das Baugrundstück hinaus sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.1.1.3 Standort

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen und seit vielen Jahren vollständig überbauten Standort, der nun brachliegt. Das ca. 2.575 m² große Grundstück liegt zentral in der Stadtmitte, angrenzend an einen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs sowie in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes "Ludwigshafen-(Rhein)-Mitte". Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück des Vorhabens mit der Flurstücksnummer 632/40 sowie die angrenzenden öffentlichen Platz- Wege- und Verkehrsflächen.

6.1.1.4 Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden

Die Größe der Grundflächen für das geplante Gebäude beträgt insgesamt ca. 2.575 m². Die Fläche war bereits in der Vergangenheit vollständig überbaut und liegt nach den Aushubmaßnahmen des Vorgängerprojektes brach. Die Neubebauung sieht ebenfalls eine vollständige Über- bzw. Unterbauung vor.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhalteten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Pflanzbeeten und Baumscheiben ebenso vollständig befestigt bzw. versiegelt. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Durch die Inanspruchnahme einer bisher bereits bebauten und vollständig erschlossenen Fläche entspricht das Vorhaben im besonderen Maße dem Gebot einer flächensparenden und bodenschonenden Planung.

6.1.2 Umweltschutzziele

6.1.2.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen	Erstellung von <ul style="list-style-type: none"> • Schallgutachten, • Gutachten zur Besonnung, Windfeld, Luftschadstoffe • Bodengutachten • "Seveso"-/Störfallgutachten
	BundesImmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen	Siehe oben
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge	Siehe oben
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber	Siehe oben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

		auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)	
	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • Erstellung Artenschutzgutachten • Berücksichtigung der Ergebnisse und der empfohlenen Maßnahmen • entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>	Siehe oben
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie 	Siehe oben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

		<ul style="list-style-type: none"> die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) die biologische Vielfalt 	
	Natura 2000-Gebiete	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	<p>keine Betroffenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> Das FFH-Gebiet Nr. 6616-304 "Rheinniederung Speyer Ludwigshafen" liegt im Süden Ludwigshafens und ist ca. 4,5 km entfernt. Das Vogelschutzgebiet Nr. 6516-401 "Neuhofener Altrhein mit Prinz-Karl-Wörth" liegt etwa 3,8 km vom Vorhabenbereich entfernt.
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Erhalt oder Wiederherstellung von dauerhaft überlebensfähigen Populationen	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung Artenschutzgutachten Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan wie Anpflanzungen, Nisthilfen, Vogelschutzglas, Insektenschutz

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz-Verordnung	<p>Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • keine erneuten Eingriffe in den Boden
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen durch die Kennzeichnungspflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>	Siehe oben
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG)	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser- bzw. grundwasser- "unkritische" Nutzungen im Bebauungsplan • Zurückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Regenwasser • Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz und eines Entwässerungskonzeptes
	BauGB	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei</p>	Siehe oben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

		den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.	
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.	<ul style="list-style-type: none"> • Keine besonderen, immissionsträchtigen Nutzungen • Vermeidung von Emissionen durch Anschluss an Fernwärme • Berücksichtigung eines "Störfallbetriebes" im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am Standort Kaiserwörthhafen durch gutachterliche Stellungnahme
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Siehe oben
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Klima	Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	<ul style="list-style-type: none"> • Keine klimaschädigenden Nutzungen • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

			<p>Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Aufgrund innerstädtischer Lage keine Auswirkung auf die Landschaft
	BauGB	Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	<ul style="list-style-type: none"> • Brachefläche ohne baukulturelle Bedeutung • Bodendenkmale aufgrund bisheriger Unterkellerung unwahrscheinlich • keine erneuten Eingriffe in den Boden • Aufnahme eines Hinweises der Generaldirektion

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

			kulturelles Erbe bezüglich des Umgangs mit möglichen archäologischen Funden
	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere die Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern.	

6.1.2.2 Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachplan	Inhaltliche Vorgaben	Art der Berücksichtigung
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	Festlegungen im Bereich des Plangebietes: • Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)	Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Festlegungen
Flächennutzungsplan 1999	Darstellung des Vorhabengrundstücks als gemischte Baufläche	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen insbesondere auf der Grundlage der im Anhang genannten Fachgutachten und Planungen sowie den von den Fachämtern der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen.

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die innerstädtische Lage des Grundstücks zwischen den Platz- und Verkehrsflächen des Berliner Platzes und der Bismarckstraße, die umliegende Baustruktur, sowie die bisher bereits vollständige Überbauung und derzeitige Brache des Grundstücks gekennzeichnet.

6.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Tieren und Pflanzen sind der Schutz der Arten und ihre Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind auch Biotopfunktionen und Biotopvernetzungsfunktionen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen dabei geschützte Gebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete nach § 1 Abs. 1 Nr. 7b BauGB.

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine der genannten Schutzgebiete ausgewiesen oder geplant. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da es sich bei der Untersuchungsfläche fast ausschließlich um eine mehrere Meter tiefe Baugrube handelt, sind entsprechend der Brache gewisse temporäre Lebensraumstrukturen entstanden:

- Aufkommende Pioniergehölze am Ostrand der Fläche wie Pappeln, Weiden, Birken, Schmetterlingssträucher und Götterbaum ohne baumförmigen Aufwuchs. Der Boden und die Wände der Baugrube sind vegetationsfrei.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

- Zur Zeit der Bestandsaufnahme im September 2024 bestanden auf zwei kleinen Teilflächen im Norden der Baugrube temporäre, flache, naturferne Wasserflächen.
- In der nordwestlichen Ecke der Baugrube befindet sich ein Zugang zu dem ehemaligen unterirdischen Bunker, dessen Zugang durch eine Metalltür vollständig verschlossen ist.
- In den Wänden der Baugrube bestehen stellenweise unterschiedlich große Hohlräume und Halbhöhlen.

Die artenschutzrechtliche Erfassung und Prüfung erfolgte durch Geländebegehungen im September 2024 sowie anhand der vorhandenen Biotopausstattung einschließlich der Umgebung. Das Vorhandensein folgender Arten konnte dabei erfasst oder ausgeschlossen werden:

- Artengruppen
Aufgrund vorhandener bzw. fehlender Biotop- und Habitatstrukturen kann ein Vorkommen fast aller streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für Arten dauerhafter Gewässer, der Sümpfe und Moore, des Grün- und Offenlandes, sowie von größeren Gehölzbeständen, insbesondere des Waldes einschließlich der Altholz-Bewohner.
- Pflanzen
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Standorte oder Wuchsbedingungen, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Pflanzenarten zulassen.
- Weichtiere
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Weichtierarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Standorte oder Lebensbedingungen, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Weichtierarten zulassen.
- Insekten
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Insektenarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Standorte oder Lebensbedingungen, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Insektenarten zulassen.
- Amphibien
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Amphibienarten festgestellt werden. Die aktuell vorhandenen temporären flachen Kleinstwasserflächen stellen potenziell Laichgewässer für Pionierarten unter den Amphibien wie Wechsel-, Kreuz- und Knoblauchkröte dar. Aufgrund der Lage in der Innenstadt, der umgebenden Straßenräume, der hohen Baugrubenwände und der erst kurzfristigen Existenz sowie der Entfernung zu den nächsten bekannten Vorkommen/Beständen ist eine Existenz dieser Arten praktisch ausgeschlossen.
- Reptilien
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Reptilienarten festgestellt werden. Die aktuell in der Baugrube vorhandene Aufschüttung aus groben Gesteinsbrocken stellt potenziell einen Teil-Lebensraum für Mauereidechsen dar. Trotz geeigneter Witterungsbedingungen konnten aber keine Mauereidechsen beobachtet werden. Für eine Existenz einer Mauereidechsen-Population fehlt aktuell jegliche Vegetation, die die Lebensgrundlage von Insekten, Larven etc. darstellt und von denen sich Mauereidechsen ernähren. Die Lage in der Innenstadt, vollständig umgeben von versiegelten und befahrenen Verkehrsflächen, dürfte darüber hinaus auch die Besiedlung durch Mauereidechsen höchstwahrscheinlich verhindern.
- Vögel
Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Vogelarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Habitate, die die Existenz von streng geschützten Vogelarten zulassen.
Von den besonders geschützten Vogelarten konnten im aktuellen Erfassungszeitraum nur ein Exemplar der Schafstelze beobachtet werden. Ob sich der beobachtete Vogel

nur zufällig und temporär in der Baugrube aufgehalten hat, konnte im Untersuchungszeitraum September nicht verifiziert werden. Mit dem Vorkommen von weiteren besonders geschützten Singvögeln wie zum Beispiel dem Hausrotschwanz und anderen Gebäude- oder (Halb-) Höhlenbrütern (im Bereich der Nischen und Höhlen der Baugrube) und weiteren Freibrütern im Bereich vorhandener Gehölze ist zu rechnen.

Bei diesen Vogelarten handelt es sich aufgrund ihrer relativ unspezifischen Ansprüche um weit verbreitete Arten, deren lokale Population durch den Verlust von kleinräumigen Lebens- und Fortpflanzungsstätten im Rahmen der Verwirklichung des Bauprojektes nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

- Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Quartiere von streng geschützten Fledermausarten nachgewiesen werden. Als potenzielle Frühjahrs- bzw. Sommer-Quartiere kommen einerseits die Höhlen in den Wänden der Baugrube und des Weiteren der Eingangsbereich zum ehemaligen Tiefbunker in Frage. Fledermäuse oder Spuren von ihnen konnten während der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Unabhängig von der aktuellen Untersuchung wurden in der jüngeren Vergangenheit Fledermäuse in der Umgebung gemeldet. Dabei handelt es sich insbesondere um Vorkommen von den in Innenstädten recht weitverbreiteten Zwergfledermäusen. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit war die Überprüfung bzw. Ermittlung von möglichen Fledermaus-Jagdrevieren im Bereich des Berliner Platzes aktuell nicht mehr ausreichend möglich. Potenzielle Jagdreviere in der Umgebung bleiben auch nach der Bebauung des Berliner Platzes weiterhin erhalten.

- Sonstige Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Säugetierarten festgestellt werden. Es bestehen auch keinerlei Habitate, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Säugetierarten zu lassen.

6.2.1.2 Fläche und Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktionen zu bewahren. Die Fläche des Geltungsbereichs war seit vielen Jahren bereits über- und unterbaut. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche entspricht in hohem Maße dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die vorangegangene Bebauung und die derzeitige Baugrube sind die genannten Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Schützenswerter Mutterboden im Sinne des § 202 BauGB ist im Planbereich und der unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die Untersuchungen des Bodens bzw. des Baugrundes wurden bereits beim vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" gutachterlich untersucht. Diese Untersuchung liegt nun in aktualisierter Form vor.

6.2.1.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser sind zu unterscheiden. Als Schutzziele sind insbesondere die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen unmittelbarer Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Der Rhein liegt in einer Entfernung von ca. 300 m und ist durch die Wohn- und Bürobebauung am Berliner Platz sowie die Straßen Lichtenberger Straße und Rheinuferstraße von dem Vorhaben getrennt. Die Grundwassersituation wurde im Rahmen der bereits genannten Bodenuntersuchung dokumentiert. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Ludwigshafen wurde für den höchsten Grundwasserstand eine Studie der SGD Süd herangezogen,

die den HGW mit 91,5 m über NN angibt. Der mittlere Höchstwassergrundstand aus den Jahreshöchstständen der letzten 10 Jahre wurde mit 89,5 m über NN angenommen und wird als Bemessungswasserstand während der Baumaßnahme empfohlen.

Der Hochwasserschutz ist durch die Hochwasserschutzlinie entlang der Rheinpromenade mit 95,3 m über NN genannt. Das heißt, bis zu dieser Höhe ist ein Schutz gegen Hochwasserstände des Rheins vorhanden. Die Hochwasserschutzlinie ist bemessen auf ein 100-jähriges Rheinhochwasser. Das Bemessungshochwasser im Bereich des Vorhabens liegt nach Auskunft der SGD Süd bei etwa 94,5 m über NN und entspricht einem 200-jährigen Hochwasserereignis. Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans liegen bei 95 m über NN, dies entspricht der angrenzenden öffentlichen Platzfläche.

6.2.1.4 Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind insbesondere die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen. Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen. Das innerstädtische Klima am Vorhabenstandort ist durch dichte Bebauung, geringe bzw. fehlende Vegetation, Emissionen von Luftschadstoffen und Wärme belastet. Dies führt zu höheren Durchschnittstemperaturen und Schadstoffkonzentrationen sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten als im Umland. Durch die Brache werden derzeit keine CO₂- oder sonstigen Schadstoffemissionen verursacht.

6.2.1.5 Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes "Landschaft" sind insbesondere das Erscheinungsbild der Landschaft, das es in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten gilt, sowie ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum sowie die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu berücksichtigen.

Das geplante Vorhaben liegt im innerörtlichen bebauten Bereich und hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

6.2.1.6 Natura 2000-Gebiete

Mit den Natura 2000-Gebieten entsprechend § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllen der Bund und die Länder, die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und zum Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

Das Schutzziel der Natura 2000-Gebiete sind insbesondere der länderübergreifende Schutz gefährdeter wild lebender heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden neben den FFH-Flächen auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebiete integriert. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Rheiniederung Speyer Ludwigshafen", Nr. 6 616-304 liegt im Süden der Stadt Ludwigshafen und ist ca. 4,5 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet "Neuhofener Altrhein mit Prinz-Karl-Wörth" Nr. 6516-401 liegt ebenfalls im Süden von Ludwigshafen und ist ca. 3,8 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt. Entsprechend der Entfernung sind die beiden genannten Schutzgebiete nicht von dem Vorhaben betroffen.

6.2.1.7 Mensch und seine Gesundheit

Ziel ist es, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt vor umweltbezogenen Auswirkungen zu schützen. Zur Wahrung der Daseinsfunktionen der ansässi-

gen Bevölkerung sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungsfunktionen und Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Von der brachliegenden Fläche gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Der Zustand der Brache wird jedoch der prominenten Lage im Herzen der Stadt nicht gerecht und wirkt störend und negativ auf die Nachbarschaft, das Wohnumfeld, die Aufenthaltsqualität, die umliegenden Einzelhandelsbetriebe, sowie auf den angrenzenden öffentlichen Raum.

6.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Flächen oder Objekte des Grabungs- oder Denkmalschutzes liegen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vor. Aufgrund der vorangegangenen Unterkellerung und der derzeit vorliegenden Baugrube ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Eingriffe in den Boden werden voraussichtlich nicht über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Die Anregungen der Bodendenkmalpflege wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer

Durch die Brachfläche des Grundstücks gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen, Abfälle oder Abwasser von dem Grundstück aus.

6.2.1.10 Energie

Durch die Brachfläche wird derzeit keine Energie verbraucht.

6.2.1.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne

Zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 wurde ein integrierter Landschaftsplan erstellt. Der Textteil und die Kartendarstellungen des Landschaftsplanes beinhalten aufgrund der Maßstäblichkeit und der Entstehungszeit keine Darstellungen, die zu beachten wären oder die über die Erkenntnisse der bereits erstellten Gutachten zu beachten wären.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 ist die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Im aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" ist das Vorhabengrundstück ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, die umliegenden Flächen als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

6.2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bestandssituation hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität.

6.2.1.13 Wechselwirkungen

In der Bestandssituation ist nicht mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

6.2.1.14 Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Brachfläche für einen unbestimmten Zeitraum bestehen. Aufgrund der stadtgestalterisch desolaten Situation ist eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz angrenzender öffentlicher Wege und Straßenflächen sowie negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Stadtbild zu erwarten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der "möglichen erheblichen Auswirkungen" entsprechend Anlage 1 BauGB
--

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Prognose entsprechend Anlage 1 BauGB: →		aa) Bau, Betrieb, Abriss	bb) Nutzung natürl. Re- sourcen	cc) Emis- sio- nen	dd) Ab- fälle	ee) Unfälle + Kata- strophen	ff) Kumula- tionswir- kung	gg) Klima + Klima- wandel	hh) Techni- ken + Stoffe
Umwelt- belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 a-i ↓									
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Fläche, Boden	Bau								
	Be- rieb								
Wasser	Bau	x							
	Be- rieb								
Luft, Klima	Bau								
	Be- rieb								
Landschaft	Bau								
	Be- rieb								
Natura 2000	Bau								
	Be- rieb								
Mensch	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Kultur- und Sachgüter	Bau								
	Be- rieb								
Emissionen, Abfälle, Abwässer	Bau								
	Be- rieb								
erneuerbare Energien + sparsame Nutzung	Bau								
	Be- rieb	x							
Landschafts- pläne + sonstige Pläne	Bau								
	Be- rieb								
Luftqualität	Bau	x							
	Be- rieb								
Wechsel- wirkungen	Bau								
	Be- rieb								

6.2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bauphase:

Durch die Räumung der Brache bzw. der Baugrube sind potenziell vorkommende Vogel- und Fledermausarten betroffen. Entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. In der Bauphase sind keine

nennenswerten Auswirkungen auf Tiere oder die biologische Vielfalt zu erwarten. Die Ruderalvegetation und der Aufwuchs von Pioniergehölzen am Ostrand des Baugrundstücks müssen im Zuge der Bauvorbereitung entfernt werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt während der Bauphase zu erwarten.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase sind keine Auswirkungen auf Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Baum- und Gehölzstandorte zur Neuanpflanzung, eine intensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung im Innenhof festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen auch Tieren und der biologischen Vielfalt. Zum Insektenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Die im Artenschutzgutachten empfohlenen Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse werden ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zum Schutz vor Vogelschlag werden Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung und der Fenster- und Glasflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wird zur Durchführung, Koordination und Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung verbindlich aufgenommen.

6.2.2.2 Fläche und Boden

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche oder Boden.

6.2.2.3 Wasser

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Plangebietsfläche hat durch die geringe Flächengröße und die bisher bereits vollständige Überbauung keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Bei der vorangegangenen umwelttechnischen Untergrunderkundung wurde ein Grundwasserstand zwischen 7,5 m und 8,0 m unterhalb Geländeoberkante (95 m ü. NN festgestellt).

Der mittlere Höchstgrundwasserstand (MHGW) der letzten 10 Jahre liegt bei 89,46 m ü. NN und damit ca. 5 m unterhalb Geländeoberkante. Aus Untersuchungen der SGD Süd wird ein Höchstgrundwasserstand von 91,5 m ü. NN zugrunde gelegt.

Die Bodenplatte des Untergeschosses liegt deutlich über der Höhe des mittleren Höchstgrundwasserstandes der letzten 10 Jahre und je nach Ausführung des Kellergeschosses geringfügig innerhalb des von der SGD Süd angenommenen Höchstgrundwasserstandes HGW von 91,50 m.

Der mittlere Höchstgrundwasserstand der letzten 10 Jahre wird im Bodengutachten als Bemessungswasserstand während der Baumaßnahme empfohlen. Nach den Empfehlungen des Bodengutachters soll eine wasserdichte Baugrube hergestellt werden. Eine Grundwasserabsenkung ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht erforderlich.

Insgesamt ist damit keine bzw. nur ein sehr geringer Eingriff in das Grundwasser während der Bauphase zu erwarten. Beeinträchtigungen des Gebäudes durch das Grundwasser werden durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Wasserundurchlässigkeit des Untergeschosses) gewährleistet.

Falls im Rahmen der Boden- und Gründungsarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so werden diese entsprechend gesetzlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt und potenzielle Grundwasserverunreinigungen vermieden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des geplanten Überbauungsgrades und des vorhandenen Bunkers nicht möglich. Eine Rückhaltung, Verdunstung und eine stark verringerte und verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgt durch die intensive Begrünung der Dachflächen.

Durch das Vorhaben entsteht Abwasser mit haushaltsähnlicher Belastung. Dieses wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet.

6.2.2.4 Luft und Klima

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Das geplante Vorhaben führt im Vergleich zu der derzeitigen Brache zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies hat gewisse Auswirkungen auf die eher kleinräumig wirksamen Bedingungen der Schadstoffausbreitung/Staubbelastung. Angesichts der vorhandenen Grundbelastung der Umgebung ergeben sich insgesamt keine nennenswerten Veränderungen.

Im Unterschied zum Vorgänger-Bebauungsplanverfahren kann aufgrund der geringeren baulichen Dichte auf den Bau einer zusätzlichen Tiefgarage verzichtet werden. Die Belastungen für Luft und Klima sind entsprechend niedriger.

Bereits zur vorangegangenen Bebauungsplanung wurden gutachterlich Aussagen zu Luftschadstoffen erarbeitet, die die damalige Hochhaus- und Tiefgaragenplanung zur Grundlage hatten. Insgesamt waren beim Vorgängerverfahren hinsichtlich der Luftschadstoffe keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Die Überarbeitung und Aktualisierung des entsprechenden Gutachtens kommt aufgrund der entfallenden Tiefgarage (Platanenhain) sowie des insgesamt stark verringerten Verkehrsaufkommens zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Luftschadstoffe weiterhin keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit abzuleiten sind.

Das Vorhaben liegt unmittelbar an einem ÖPNV-Knotenpunkt und ist im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" hervorragend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus und der Bahn zu erreichen. Auf dieser Grundlage kann der Anteil des Individualverkehrs reduziert und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermieden werden.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen wird das Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angebunden. Damit gehen auch von den Gebäuden keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus. Weiterhin haben die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Baumpflanzungen positive Effekte auf Kleinklima und Lufthygiene. Zusätzlich können CO₂- und Schadstoffemissionen durch die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik auf den Technikflächen) reduziert werden.

Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Über die Anforderungen des Bebauungsplans und sonstigen gesetzlichen Anforderungen, etwa des Gebäudeenergiegesetzes hinaus, soll das Vorhaben nach einem international anerkannten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen zertifiziert werden. Ein zentraler Punkt ist dabei die "Ökobilanz des Gebäudes" mit ebenfalls luft- und klimarelevanten Kenngrößen sowie des CO₂ Ausstoßes und des Energiebedarfs über den gesamten Lebenszyklus.

6.2.2.5 Landschaft

Insgesamt hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft.

6.2.2.6 Natura 2000 – Gebiete

Bedingt durch die innerstädtische Lage und die große Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten hat das Vorhaben in der Bau- oder Betriebsphase keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

6.2.2.7 Mensch und seine Gesundheit

Bauphase:

Während der Bauphase ist mit emissionsbedingten Belastungen, insbesondere mit Staub und Lärm zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr und ist zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Der Lärm während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsphase:

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie durch technische Anlagen zu erwarten. Zur Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten zeigt auf, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen des (Gewerbe-) Lärms, die am nächstgelegenen Wohngebäude in der Nachbarschaft und an dem eigenen Bauvorhaben rechnerisch ermittelt wurden, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Kerngebiete nicht überschreiten.

Durch den von der Umgebung ausgehenden Verkehrslärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung wird daher ein passiver Schallschutz notwendig, der eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume vorsieht. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die nächstgelegene Wohnbebauung und auf die Nutzungen im eigenen Gebäude entsprechend der DIN 18005 und der TA Lärm ermittelt und bewertet. Dabei wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen und die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu Betriebsabläufen, Gebäudetechnik, Außengastronomie etc. zugrunde gelegt. Sollten sich im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens signifikante Abweichungen von den im Gutachten getroffenen Annahmen ergeben, so sind diese entsprechend zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nach den Empfehlungen des Schallgutachtens nicht erforderlich.

Zu Auswirkungen von Luft, Schadstoffen und Klima auf den Mensch und seine Gesundheit siehe Kapitel „Luft und Klima“.

Die Verschattung bzw. veränderten Besonnungsverhältnisse durch das Vorhaben wurden, wie bereits im Vorgängerbebauungsplanverfahren „Hochhaus Berliner Platz“, für die nächstgelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude gutachterlich geprüft. Durch die reduzierten Gebäudehöhen von ursprünglich 7-19 Geschosse auf nun 5 bis 7 Geschosse verbessert sich die Belichtungssituation deutlich.

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass an den benachbarten Wohnnutzungen auch im Winterhalbjahr Besonnungsverhältnisse gegeben sind, die den Anforderungen der in

der DIN 5034 genannten Orientierungswerte entsprechen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass trotz der durch das Vorhaben eingeschränkten Besonnung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belichtungssituation zu erwarten ist.

Weiterhin wurden sowohl für das Bebauungsplanverfahren „Hochhaus Berliner Platz“ und das nun vorliegende Verfahren die Windverhältnisse und der Windkomfort geprüft, die sich durch eine hohe Bebauung in der unmittelbaren Umgebung verändern können. Für den Bereich des Berliner Platzes wurde eine erhöhte mittlere Windgeschwindigkeit berechnet. Im Bereich des geplanten Hochhauses und der umliegenden größeren Freiflächen und zwischen den Gebäuden wurden teilweise erhöhte Böigkeiten prognostiziert. Für Aufenthaltsbereiche und Außen gastronomie wurden Windverhältnisse ermittelt, die noch zulässig, aber durch erhöhte Böigkeiten im Komfort eingeschränkt gewesen wären.

Die gutachterliche Stellungnahme zum nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren kommt aufgrund der stark reduzierten Höhenentwicklung zu dem Ergebnis, dass „moderat beeinflusste bodennahe Windverhältnisse zu erwarten sind, die denen der umliegenden städtischen Verhältnisse entsprechen“. Insgesamt seien keine erhöhte Böigkeiten und oder ungünstigen Bedingungen bezüglich Windkomfort und keine entsprechenden Nutzungseinschränkungen im Nahbereich der geplanten Bebauung zu erwarten.

Positive Auswirkungen auf den Menschen entstehen durch die Beseitigung der städtebaulichen Brache und der Aufwertung der städtebaulichen Situation des Grundstücks und der Umgebung. Durch den Neubau entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels, eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der angrenzenden öffentlichen Flächen.

Von dem Vorhaben gehen insgesamt keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit aus.

6.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Neubebauung und Beseitigung der Brache entstehen positive Effekte für die Sachgüter (Bebauung) der Umgebung. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und des vorliegenden Aushubs der Baugrube sind Funde von Bodendenkmälern nicht zu erwarten. Die Anregungen der Bodendenkmalpflege wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.2.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer

Insgesamt sind durch Emissionen, Abfälle oder Abwässer des Vorhabens keine signifikanten Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten.

Bauphase:

Mögliche Emissionen in der Bauphase resultieren insbesondere aus dem Baustellenbetrieb und dem Baustellenverkehr und sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt. Abfälle während der Bauphase werden so weit wie möglich vermieden und falls möglich der Wiederverwertung zugeführt. Nicht wiederverwendungsfähige Böden-, Abbruch- und Baumaterialien werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase entstehen verkehrsbedingte Emissionen des Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehres. Diese sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt.

Weiterhin entstehen in der Betriebsphase weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc., die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden. Abwässer entstehen ebenfalls in haushaltsähnlicher Zusammensetzung und Menge und werden über die vorhandene Kanalisation entsorgt.

6.2.2.10 Energie

Bauphase:

Keine relevanten Auswirkungen

Betriebsphase:

Durch die geplanten Nutzungen entstehen keine besonderen Anforderungen bezüglich des Energiebedarfs oder der Energieversorgung. Eine kompakte Bauweise mit einem günstigen Wandflächenverhältnis im Vergleich zum Bauvolumen sowie die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes führen zu einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch im Vergleich zum vorangegangenen Gebäude. Über die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinaus ist eine Zertifizierung des Gebäudes entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder vergleichbarer Bewertungssysteme für nachhaltige und umweltfreundliche Gebäude wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) vorgesehen.

Eine Versorgung mit Energie ist über die vorhandenen, leitungsgebundenen Energieträger Strom, Gas und Fernwärme möglich. Zusätzlich ist eine eigene, regenerative Stromerzeugung durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Technikaufbauten vorgesehen.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt.

6.2.2.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes sowie sonstigen Fachplänen und informellen Planungen und hat damit keine erheblichen Auswirkungen.

6.2.2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die zentrale Lage des Vorhabens und die hervorragende Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, zu Fuß und mit dem Fahrrad werden notwendige Fahrten mit dem privaten Pkw reduziert. Das Vorhaben selbst hat keine nennenswerten Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase auf die Luftqualität. Des Weiteren sind keine Auswirkungen auf die Ziele und Maßnahmen der Luftreinhalteplanung der Stadt Ludwigshafen zu erwarten.

6.2.2.13 Wechselwirkungen und Kumulierung

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechsel- und Kumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechsel- und Kumulationswirkungen aus Verlagerungseffekten und der Veränderung komplexer Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Durch die vorangegangene, vollständige Überbauung des Grundstücks, die vorbelastete, innerstädtische Lage sowie die

überwiegend positiven Auswirkungen des Vorhabens sind keine Wechselwirkungen oder Kumulationseffekte in der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten.

6.2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik. Von den eingesetzten Techniken und Stoffen gehen keine erheblichen Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase aus.

6.2.3 Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, mit denen nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden sollen, betreffen insbesondere die des Artenschutzes, des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung des Stadtklimas.

Maßnahmen für den Artenschutz:

- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Vogelschutz durch Minimierung des Vogelschlagrisikos mit entsprechender Fenster- und Fassadengestaltung sowie der Festsetzung von reflexionsarmen Fenster- und Glasflächen
- Verschluss von potenziellen Brutmöglichkeiten in den Baugrubenwänden und dem Tiefbunker im Winterhalbjahr
- Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen oder am Gebäude
- Schaffung von Fledermausquartieren durch Festsetzung von Fledermausflachkästen an Bäumen oder am Gebäude
- Baum-, Dach- und Fassadenbegrünung
- Insektenschonende Beleuchtung

Maßnahmen für den Schallschutz:

- Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind die Außenbauteile der Gebäude bei Büroräumen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechend der DIN 4109 auszulegen. Grundlage sind die maßgeblichen, geschossweise ermittelten Außenlärmpegel, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

Maßnahmen zur Luftreinhaltung und des Stadtklimas:

- Anschluss an die Fernwärme
- Baum- und Gehölzpflanzungen
- intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Innenhof
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch zentrale Lage am ÖPNV-Knotenpunkt
- Photovoltaikanlage

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren "Hochhaus Berliner Platz" wurden alternative Überlegungen zur Einbeziehung des Sparkassengebäudes sowie Alternativen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprüft.

Die nun vorliegende Planung stellt insgesamt eine Alternative zu der bisherigen Planung dar. Das Vorhaben unterscheidet sich deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung,

der Baumasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere umweltbezogene Auswirkungen.

Eine grundsätzliche Alternative zur Wiedernutzbarmachung und Bebauung der Brachfläche würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

6.2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Am Kaiserwörthhafen wird in einer Entfernung von ca. 2.000 m zum Plangebiet des Vorhabens ein Logistikterminal betrieben, in dem auch Gefahrstoffe umgeschlagen und gelagert werden. Das Terminal stellt einen Betriebsbereich nach § 3a Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Sinne eines "Störfallbetriebs" dar. Zur Ermittlung möglicher Nutzungskonflikte und angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten wurde von der Stadt Ludwigshafen ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

Im vorliegenden Gutachten sind die erforderlichen Abstände für den Referenzstoff Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Plangebietes von ca. 2.100 m ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Der Referenzstoff Acrolein wird im Betriebsbereich der Contargo-Rhein Neckar GmbH am Kaiserwörthhafen derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Wie bereits im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren bedeutet die Ausweisung eines Kerngebietes (MK), welches sich in über 2 km Entfernung zum Betriebsbereich befindet und bereits vor Durchführung der vorliegenden Planung einer schutzbedürftigen, innerstädtischen und kerngebietstypischen Mischnutzung unterliegt, keine bedeutende Nutzungsänderung und somit keine wesentliche Erhöhung des Störfallrisikos.

Belange des Unfall- und Katastrophenschutzes stehen damit der beabsichtigten Vorhabenplanung nicht entgegen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der jeweiligen Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Auswertung der Angaben sind nicht aufgetreten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne eines Monitorings sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Die Immobilie des ehemaligen Kaufhausgebäudes ("Tortenschachtel") an zentraler Stelle der Ludwigshafener Innenstadt wurde bereits vor Jahren abgebrochen. Der in der Folge erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz", konnte von dem damaligen Vorhabenträger nicht realisiert werden. Die Fläche des Baugrundstücks liegt derzeit entsprechend brach.

Das Grundstück war bereits in der Vergangenheit vollständig überbaut und durch die angrenzenden öffentlichen Flächen gut erschlossen. Durch die neue Vorhabenplanung ist nun ein kompaktes 5- bis 7-geschossiges Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Einzelhandelsflächen sowie gastronomischen Angeboten geplant. Angesichts der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen bisher bereits bebauten und erschlossenen Fläche sowie der genannten Nutzungen gehen von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird entsprechend Vorsorge getroffen. Durch Baumpflanzungen, intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Bereich des Innenhofs werden positive Effekte für Mensch und Umwelt erzielt.

Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen, insbesondere zum Artenschutz, zur Regenwasserrückhaltung sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

6.3.4 Quellen

- Eigene Ortsbegehungen am 06.06.2024, 24.07.2024 und 30.09.2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014
- Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen
- Onlinekarten- und Datendienste des Geoportals Rheinland-Pfalz
- Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten, GICON GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Johannes Mazomeit, Ludwigshafen, Anfang November 2024
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth und Partner, Annweiler, 17.10.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung, Köhler und Leutwein, Karlsruhe, 04.11.2024
- Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz, Ingenieurbüro Genest GmbH, Ludwigshafen, 19.11.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zu Windfeld, Besonnung und Luftschadstoffen, Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, 05.11.2024
- Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz/Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hofmann und Röttgen, Limburgerhof, 13.11.2024

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Grundstückszuschnitte ausgelöst.

8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger erforderlich. Dieser beinhaltet insbesondere die Übernahme der Kosten für die Planung und Gutachten sowie Regelungen zur Durchführung des Vorhabens.

8.3 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich – sofern es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt - im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 keine öffentlichen Aufwendungen. Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von dem Vorhabenträger übernommen.

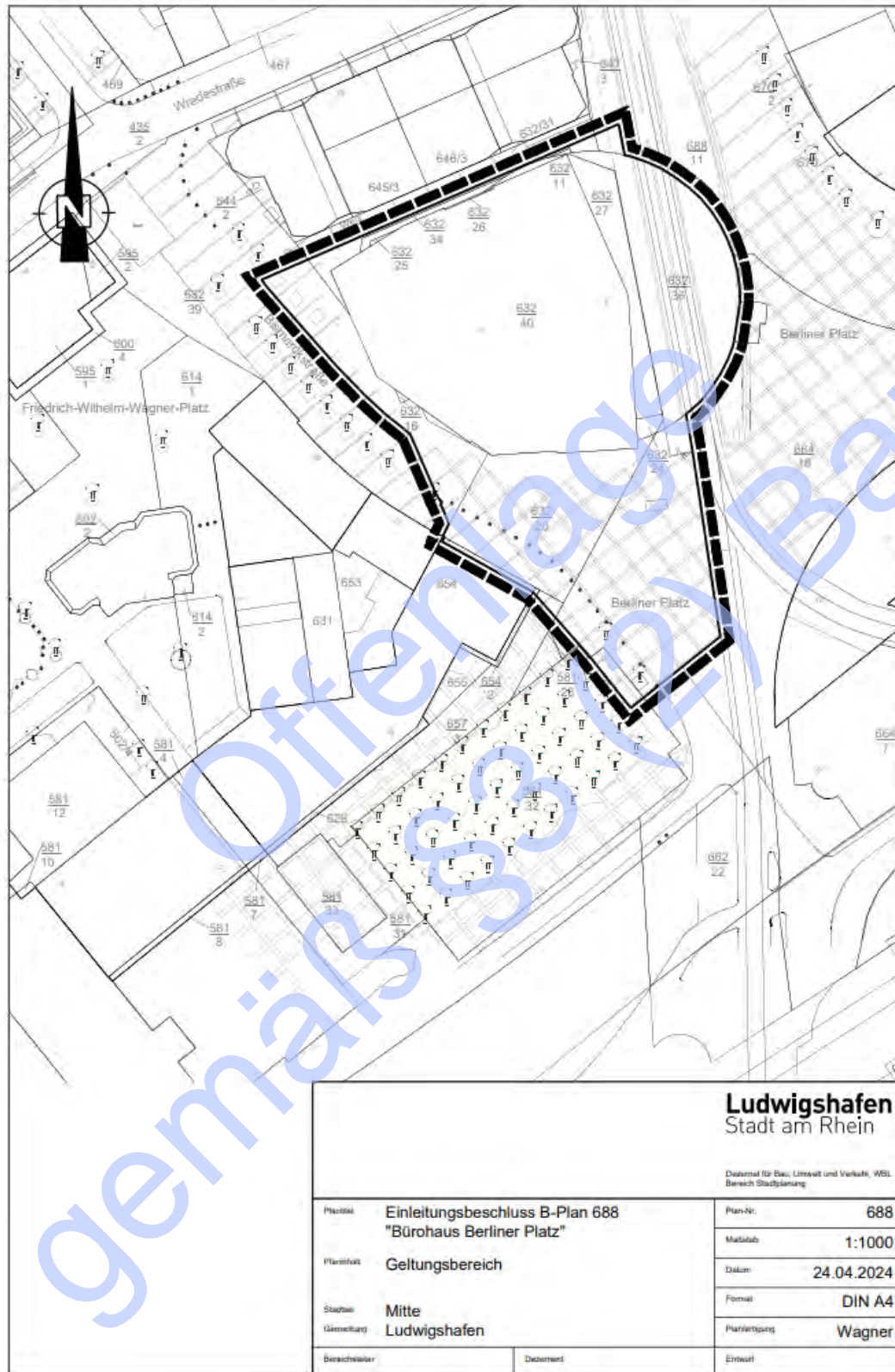
Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

9 ANLAGEN

9.1 Geltungsbereich



9.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

9.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 22.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 16.08.2024 gegeben.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 16.10.2024 (Erörterungstermin am 24.07.2024) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9.2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt