



DB AG - DB Immobilien  
Karlstraße 6 | 60327 Frankfurt am Main

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung  
und Stadterneuerung  
Geschäftsstelle Bauleitplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R O41  
Karlstraße 6  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Petra Frank  
petra.frank@deutschebahn.com  
Telefon: +49 69 265 29529

Allgemeine Mail-Adresse:  
Baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: CR.R O41 Fk  
Fk (TOEB-RP-24-186176) – Ludwigshafen

23.07.2024

## Ihr Schreiben vom 22.07.2024 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

### Allgemeines

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

### Photovoltaik

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

### **Bauarbeiten**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### **Immissionen**

Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten vom Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger zu tragen.

### **Haftungspflicht des Bauherrn**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

**Antje**  
i.V. Schönheiter

Digital unterschrieben  
von Antje Schönheiter  
Datum: 2024.07.23  
13:25:39 +02'00'

**Petra**  
i.A. Frank

Digital unterschrieben  
von Petra Frank  
Datum: 2024.07.23  
11:09:24 +02'00'

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





**Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz",  
Ludwigshafen-Mitte**

**hier: Informelle Beteiligung und Projektgruppensitzung**

**Monika Heller** An: bauleitplanung, Christian Rossmanneck

13.08.2024 06:52

Von: Monika Heller/Dez1/StadtLU  
An: bauleitplanung/Dez4/StadtLU@StadtLU\_Notes, Christian  
Rossmanneck/Dez4/StadtLU@StadtLU\_Notes

Guten Tag,

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die Einbeziehung von 1-16 bei der Projektgruppensitzung am 25.7.24 zu o.g. BPlanverfahren und den Planungen des Investors.

Grundsätzlich begrüßen wir seitens 1-16 die neue Planung, sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Ausgestaltung als auch der geplanten Nutzung mit Büroflächen sowie Gastronomie und Einzelhandel im EG. Der Standort des geplanten Büro- und Geschäftshauses bewirkt eine funktionale Stärkung des Berliner Platzes. Er trägt auch der von der Lukom im Jahr 2023 beauftragten "Innenstadtvision" Rechnung, wonach der Berliner Platz als Ankunftszenrum künftig das Foyer der Stadt sein soll.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen entsprechen den Zielen des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Zusätzlich unterstützt die Ansiedlung weiterer Gastronomieflächen als ergänzende Funktionen die Ziele des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Gegenüber der bisherigen Bauleitplanung für diesen Standort wird das Angebot an Büroflächen reduziert. Ungeachtet dessen werden die neuen Büroflächen zu Veränderungen und Verlagerungen bei der Nutzung der bestehenden Büroflächen vor allem in der Innenstadt führen. Interessant hierzu ist sicherlich der Immobilienmarktbericht 2023 des MRN, der für Ludwigshafen gegenüber früheren Jahren eine weiter gesunkene Leerstandsquote ausweist. Demnach kann dies als Indiz gesehen werden, dass die geplante Büronutzung dem derzeitigen Bedarf an solchen Flächen Rechnung trägt.

<https://www.m-r-n.com/publikationen/2023/23-05-24-Immobilienmarktbericht-2023-DE-BF.pdf>

**Aus Sicht von 1-16 sind folgende Aspekte noch näher zu betrachten bzw. zu berücksichtigen:**

Verkehr

- Bereits heute gibt es ein breites ÖPNV-Angebot am Berliner Platz. Die neu vorgesehene Bushaltestelle an der Bismarckstraße ist – wie in der ersten Projektgruppensitzung angesprochen – bezüglich ihrer Lage nochmals zu überprüfen und ggfs. etwas zu verschieben.
- Der Stellplatznachweis ist im Zuge des Bauleitplan- und anschließenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären, hierbei ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind und auch mobilitätseingeschränkte Personen auf kurzem Weg von den Stellplätzen aus Zugang zu dem neuen Gebäude haben.
- Spätestens im späteren Genehmigungsverfahren sollten auch ausreichend Fahrradabstellplätze (auch abschließbare Stellplätze) berücksichtigt werden.
- Als Planungsbeitrag sollte für den Fußgängerverkehr ein Wegführungskonzept insbesondere zu den geplanten Gebäudeeingängen unter Beachtung des

städtebaulichen Umfeldes (insbesondere die Wegeführung von der S-Bahn, der Straßenbahnhaltestelle sowie der Fußgängerzone aus) mit vorgelegt werden.

- Die Wegeführungen für Liefer- und Ladeverkehr sind noch zu klären.

### Klima- und Umwelt

- Die geplante intensive Dachbegrünung sowie die geplante Erhaltung des Platanenhains sind sehr zu begrüßen.  
Es ist darauf zu achten, dass die Dachflächen später auch tatsächlich in größerem Umfang begrünt werden und nicht durch Aufbauten für Technik und Photovoltaik (diese sind laut Vortrag in der Projektgruppensitzung ebenfalls noch geplant) in größerem Umfang beeinträchtigt werden.
- Wir schließen uns der in der Projektgruppensitzung von 4-15 geäußerten Anregung an, weitere Möglichkeiten der Fassadenbegrünung zu prüfen. Gerade zum Berliner Platz hin wäre eine Begrünung sicherlich überlegenswert. Damit würden auch die städtischen Bemühungen zu Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des ISEK und des Programms KIPKI unterstützt.
- Für den Erdgeschossbereich und den geplanten Innenhof sind zur Vermeidung von sommerlichen Überhitzungen Verschattungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Entsprechend den vorliegenden Planungen ist das Grundstück vollständig versiegelt. Hier ist eine – zumindest kleinteilige - Reduzierung der Flächenversiegelung gerade im Bereich des Innenhofs sicherlich machbar und aus unserer Sicht auch notwendig.

### gestalterische Belange

- Wie oben angemerkt, ist gemäß der derzeit vorgelegten Planung das gesamte Grundstück stark versiegelt. Die genaue Umfeldgestaltung und auch der Anschluss an die bestehende Straßenbahnhaltestelle ist noch zu klären.
- Die Möglichkeit von gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere für die Fassadengestaltung und die zu verwendenden Baumaterialien sollte auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation des Standortes in Betracht gezogen werden.

### Erschließung und Infrastruktur

- Die Funktionsabläufe und die Gestaltung der Lade- sowie der Ver- und Entsorgungszone sind noch zu klären.
- Im Rahmen der Projektgruppensitzung wurde in der Präsentation eine Teilfläche der Ankerhofpassage als temporäre Müllauffstellfläche dargestellt, dies ist aus unserer Sicht keine befriedigende und auf keinen Fall eine langfristige Lösung zur Sicherstellung der Müllentsorgung. Die wenigen noch verbliebenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe in der Ankerhofpassage sollten geschützt bzw. eine Neuansiedlung von Betrieben nicht durch eine unattraktive Umfeldgestaltung erschwert werden. Das Thema Müllentsorgung sollte abschließend geklärt werden.

Gern tragen wir weiterhin zum Gelingen des Projekts durch unsere Teilnahme bei weiteren Projektgruppensitzungen mit bei.

mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Monika Heller  
Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Stadtentwicklung / Fördermittelmanagement  
Tel 0621/504 3088

----- Weitergeleitet von Monika Heller/Dez1/StadtLU am 13.08.2024 06:45 -----

Von: bauleitplanung/Dez4/StadtLU  
An:  
Datum: 22.07.2024 10:43  
Betreff: Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz", Ludwigshafen-Mitte  
hier: Informelle Beteiligung  
Gesendet von: Tanja Ludwig

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren können bis spätestens 16.08.2024 Stellungnahmen abgegeben werden.

Parallel zur informellen Beteiligung wird derzeit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Bei eventuellen Rückfragen hinsichtlich der Planinhalte wenden Sie sich bitte an Herrn Rossmanneck unter Tel.: 0621 504 3765, E-Mail: christian.rossmanneck@ludwigshafen.de.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden führen wir in der Zeit vom **22.07. bis einschließlich 16.08.2024** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch.

Am **24.07.2024 um 17.30 Uhr** erhalten interessierte Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit sich zur Planung zu äußern. Diese so genannte frühzeitige Bürgerbeteiligung findet im **Ernst-Bloch-Zentrum, Walzmühlstraße 63, 67061 Ludwigshafen am Rhein**, statt (der Zugang zum Gebäude erfolgt über den rückwärtigen Hofbereich, entsprechende Hinweise zum Gebäudezugang werden ausgehängt).

Die Planunterlagen können in diesem Zeitraum im Internet unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de) über den Pfad: Verwaltung-Politik / Stadtverwaltung-Rathaus / Offenlagen eingesehen werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 5 BauGB kann im Internet eingesehen werden unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de) über den Pfad: Verwaltung-Politik / Amtsblatt / Amtsblatt Nr. 50/2024 vom 10.07.2024.

Die im Internet veröffentlichten Unterlagen liegen gleichzeitig während der Dienststunden (Montag bis Donnerstag von 08:30 Uhr bis 16:00 Uhr und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr) bei Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung, Halbergstraße 1, 67061 Ludwigshafen am Rhein, im Foyer im Erdgeschoss, zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ludwig

[Anhang "2024-07-11\_Begründung\_688 3I+4I.pdf" gelöscht von Karin Laenger-Schmidt/Dez1/StadtLU]

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung  
Geschäftsstelle Bauleitplanung

Verwaltungsgebäude:  
Halbergstraße 1, 4. Obergeschoss

Postanschrift:  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Tel.: 0621/504-3122  
Fax: 0621/504-3794

Offenlage  
gemäß §3(2) BauGB



Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung  
Geschäftsstelle Bauleitplanung

IS4 / Infrastrukturplanung  
Schiefer, Michael  
Infrastrukturanfragen@rnv-online.de  
Telefon: 0621 465-1729  
Telefax: 0621 465-3234

Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Mannheim,  
12. August 2024

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz", Ludwigshafen-Mitte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der textlichen Begründung.

Das Plangebiet betrifft unsere Gleisanlagen und unsere Haltestelle Berliner Platz.

Wir stimmen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte zu:

- Im Zusammenhang mit der neuen Planung regen wir einen Austausch im Rahmen eines Termins auf Arbeitsebene an. Neben der Klärung der betrieblichen Rahmenbedingungen bzw. Zwangspunkte sind ebenso potenzielle Synergien im Hinblick auf eine Verbesserung der Infrastruktur an der Haltestelle Berliner Platz zu prüfen. Hierzu wenden Sie sich bitte an unseren Ansprechpartner [planung\\_bau@rnv-online.de](mailto:planung_bau@rnv-online.de)
- Im Umfeld des Plangebiets liegt der Maßnahmenbereichs der geplanten Gleisverbindung Bleichstraße, für die 2022 im Rahmen der Maßnahmengenehmigung das städtische Koordinierungsverfahren durchgeführt wurde. Die Planung ist im Anhang zu finden.
- Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Bahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Betriebsgeräusche (bspw. Außenlautsprecher, Lütewerke bzw. Pfeifen, Klimaanlage etc.), Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen sowie Abgase, Staub oder Partikel- und Funkenflug aus Bautätigkeiten hin. Auch elektromagnetische Felder aus unserer Infrastruktur können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist durch geeignete Maßnahmen des Antragstellers für ausreichenden Eigenschutz zu sorgen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv können nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
- Im Anhang erhalten Sie die Stellungnahme zum Bauantrag für das Metropol-Hochhaus von 2022. Wir weisen daraufhin, dass die hier gemachten Anforderungen auch für das neue Bürohaus gelten.



- zu 2.2 Geltungsbereich:  
In Ludwigshafen wird der Begriff Stadtbahn statt Straßenbahn benutzt. Wir bitten dies zu ändern.
- Zu Verkehrliche Erschließung:  
Die sich in unmittelbarer Nähe befindende Haltestelle Berliner Platz wird im Regelverkehr durch zahlreiche Bus- und Stadtbahnlinien bedient.
- Zu Immissionsschutz:  
Wir bitten zu beachten, dass künftig mit einer Steigerung des Bus- und Stadtbahnverkehrs zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen ist.
- Wir verweisen weiterhin auf die Stellungnahme vom 15.01.2020 zum Bauleitverfahren Nr. 648. Alle dort getätigten Aussagen haben auch für das neue Projekt Gültigkeit.
- Wir bitten weiterum um eine Prüfung, ob die Einengung der Bismarckstr. bis zur tatsächlichen Umsetzung einer Bebauung nach neuem Bebauungsplan für einige Zeit aufgehoben werden und der Steig G der Haltestelle Berliner Platz genutzt werden kann.

Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.  
Die Stellungnahme und Anlagen werden digital an [bauleitplanung@ludwigshafen.de](mailto:bauleitplanung@ludwigshafen.de) verschickt.  
Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**

i. V.

  
Thomas Weisenstein

i. A.

  
Michael Schiefer



Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Stadtplanung  
Geschäftsstelle Bauleitplanung/  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Zu Hd. Herrn Christian Roßmanneck

Betreff: Stellungnahme BUND KG Ludwigshafen

August 2024

Lfd.Nr. 35216 und 37492  
AZ BUND 1670-LU-54  
Bezeichnung Ludwigshafen

**B-Plan 688 Bürohaus Berliner Platz**  
**B-Plan 648 Hochhaus Berliner Platz**

Sehr geehrter Herr Roßmanneck,

Angesichts des vernichtenden Urteils der Umwelthilfe zum Thema Versiegelung und Hitzeschutz wollen wir jegliche neue Bebauung in Ludwigshafen in Frage stellen. Leider ist das noch lange kein realistisches Szenario.

Bei der neuen Planung ist immerhin zu erkennen, dass sowohl die Höhe des Hauses, als auch der Flächenverbrauch für Parkplätze dem Umfeld angepasst sind. Die Dimensionen sind immer noch massiv und finden keine Entsprechung im geplanten Grün.

Die Begründung und der vorliegende Plan enthalten schöne Bilder, aber nur vage Beschreibungen, die für den Naturschutz wenig Rückschlüsse auf tatsächliche Nachhaltigkeit zulassen.

Es ist Dachbegrünung vorgesehen, aber mit viel Platz für Soziale Treffpunkte. Daraus kann man schließen, dass es sich wohl um Kübelbepflanzung handeln wird, mit entsprechend hohem Bewässerungsbedarf und wenig Ruhe für Insekten und Vögel. Sind hier Zisternen vorgesehen? Gibt es ein modernes Regenwasser-Versickerungskonzept? Eine Doppelnutzung, Dachbegrünung plus Solarpaneele sind zeitgemäß, aber nicht erkennbar.

Die verwendeten Baumaterialien sollten näher benannt werden, um ihre Nachhaltigkeit bewerten zu können. Kommen Recycling Materialien zum Einsatz? Eventuell auch gerettetes Material aus Abbruchhäusern? Zur Nachhaltigkeit gehört auch die CO2 Bilanz aus Herstellung und Bau. Wie sieht es damit aus?

Die verwendeten Baumaterialien sollten näher benannt werden, um ihre Nachhaltigkeit bewerten zu können. Kommen Recycling Materialien zum Einsatz? Eventuell auch gerettetes Material aus Abbruchhäusern? Zur Nachhaltigkeit gehört auch die CO2 Bilanz aus Herstellung und Bau. Wie sieht es damit aus?

Fassadenbegrünung wäre bei der dargestellten Planung möglich und in jedem Fall sinnvoll und wünschenswert.

Es gibt Richtlinien für nachhaltiges Bauen, anhand derer man eine Planung beurteilen kann. Der Bauherr sollte sich nicht scheuen, seine Planung transparent daran auszurichten. Nur dann darf er auch mit Nachhaltigkeit werben.

Uns stellt sich eine weitere Frage. Der öffentliche Nahverkehr wird immer wichtiger und braucht Fläche und Erweiterungsmöglichkeiten. Wie ist die Bebauung in diesem Zusammenhang am Berliner Platz zu sehen? Eine zukunftsorientierte Darstellung des Raumes für den ÖPNV in der Planung am Berliner Platz ist von großem öffentlichem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen  
Sabine Laubner-Draheim  
**BUND Kreisgruppe Ludwigshafen**

Offenlage BauGB  
gemäß §3(2)

**An 4-12****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen Mitte**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 I BauGB

*Ihr Schreiben vom 22.07.2024 (AZ: 4-12)*

Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind über die vorhandene öffentliche Kanalisation entwässerungsseitig vollständig erschlossen. Aufgrund des bestehenden Anschlussrechts gem. Abwassersatzung fallen keine Beiträge i.S. der Entgeltsatzung mehr an, sofern nicht neue Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum zu errichten sind. Hiervon gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht aus.

Die bestehende öffentliche Abwasseranlage ist über einen Schutzstreifen von 5 m Breite (2,5 m beiderseits der Kanalachse) zu sichern. Dieser darf weder be- noch überbaut werden. Die Zugänglichkeit der Abwasseranlage muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Die betroffenen Kanalstrecken sind in beigelegtem Plan farblich dargestellt.

Durch die Neubebauung erwarten wir keine höheren Regenwasserabflüsse als im Bestand. Dennoch sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Bezug auf Niederschlagwasser zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht umsetzbar sein, so ist der Regenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich zu halten. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung soll durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden. Diese Maßnahmen sind nicht nur im Sinne des WHG zu ergreifen, sondern sind unabdingbar, um einer hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken.

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, um die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung zu schützen. Anhand topographischer Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung),

Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie eines objektbezogenen Überflutungsschutzes.

Mit Veröffentlichung der Sturzflutgefahrenkarten des Landes (im Internet unter <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>) entfällt die Möglichkeit der Beauskunftung aus der stadt eigenen Starkregengefahrenkarte durch den „WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstückentwässerung“. Fragen und/oder Anregungen u.a. zum Objektschutz werden nach wie vor beantwortet.

4-241:

  
Geschwill

Anlage: Planausschnitt Kanalbestand (M 1:500)

Offenlage BauGB  
gemäß §33(2)

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV, Stadtplanung  
z.Hd.v. Frau Tanja Ludwig  
Halbergstraße 1  
67012 Ludwigshafen

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Wein-  
straße  
Telefon 06321 99-40  
Telefax 06321 99-4222  
Referat34@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

21.08.2024

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.00.03 179-Bebpl-24 Bitte immer angeben!	22.07.2024 p-mail	Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4171 06321 99-4222

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen – Mitte

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung)

Sehr geehrte Frau Ludwig,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bau eines 5 – 7 geschossigen Büro- und Geschäftshauses, auf dem derzeit brachliegendes Areal des Berliner Platzes („ehem. Tortenschachtel“) nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung.

### 1. Versorgung/Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.

Gemäß den Ausführungen (Begründung) erfolgt die Versorgung über die bestehenden Netze.

Danach werden grundsätzlich keine neuen Infrastrukturen erforderlich.

1/6

**Konto der Landesoberkasse:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

**Ust-ID-Nr:**  
DE 305 616 575

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



## **2. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage) zuzuführen.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.

## **3. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Dachflächen, Zuwegungen, Verkehrsflächen etc.) enthalten die Unterlagen nicht. Die Entwässerungsplanung für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist darzustellen und mit uns abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung nach DWA-A 100 (12/2006) sowie die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen!

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. *Eine möglichst intensive Begrünung der Dachflächen und eine Begrünung der Gebäudefassaden können zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts beitragen.*

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.



Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Es ist eine Wasserhaushaltsbilanz und eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.

Für das Plangebiet ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

#### **4. Bodenschutz**

Die Abgrenzung der im Bodenschutzkataster erfassten altlastverdächtigen Altablagerung (Reg.-Nr.: 314 00 000-0335 / 000-00) ist nur teilweise gesichert. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass die ALG eine größere Ausdehnung als den bereits erfassten Bereich aufweist und das geplante Vorhaben folglich von der ALG betroffen ist.

Bei Eingriffen in den Untergrund, im Grenzbereich zur ALG, empfiehlt sich daher Folgendes zu beachten:

- o Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:  
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.
- o Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:  
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
- o Arbeits- und Umweltschutz:  
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

#### **5. Auffüllungen**

In Bezug auf Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen gilt folgendes:



- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

## **6. Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

## **7. Rheinniederung / Überschwemmungsgebiet / Starkregen**

### Allgemein:

Die Stadt Ludwigshafen erstellt derzeit ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK]. Daraus könnte sich die Hochwasser- und Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren.

### Starkregen:

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen gibt es Bereiche im Plangebiet in denen bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI7 über 1h Betroffenheit besteht. Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SR10 über 1h verschärft sich diese Situation weiter. Die Betroffenheit des Plangebietes bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis entnehmen Sie bitte aus beigefügter Darstellung (Kopie).

### Hochwasser:

Das Plangebiet liegt komplett im Risikogebiet für eine Überflutung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen bei einem Extremhochwasser des Rheins. In diesem Fall wird das Plangebiet nach den mir vorliegenden Informationen so gut wie komplett bis 0,50 m überflutet werden.

Das Plangebiet befindet sich zudem in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

Bei einer Bebauung besteht insbesondere bei Extremhochwasser eine Betroffenheit bzw. Überflutung flächendeckend und für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen.– siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen:

[https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen.](https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen)

## **8. Wasserschutzgebiete**

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

## **9. Temporäre Grundwasserabsenkung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

## **10. Grundwasserstände**

Infolge der im Planungsbereich, wegen der Rheinnähe, insbesondere bei Rheinhochwasser hohen Grundwasserstände und Druckwasser, sind die Keller, Tiefgaragen falls vorgesehen, **wasserdicht** auszubilden. **Negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse und Fließrichtung bei Unterkellerungen bzw. Tiefgaragen und deren Gründung sind nachweislich auszuschließen** (auch bei Hochwasser / Bemessungshochwasser (HQ 200)).

Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

### **Fazit:**

Die oben genannten Punkte 1-10 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet ist ein Konzept zur **Niederschlagswasserbewirtschaftung inklusive Wasserhaushaltsbilanz** unter Berücksichtigung der Sturzflutgefahrenkarten und den bodenschutzrechtlichen Belangen aufzustellen und mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße abzustimmen.

Die Wasserhaushaltsbilanz für das Bebauungsplangebiet ist mir spätestens zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen.

Weitere Anmerkungen in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich gegenüber dem o. g. zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen.

Für das Plangebiet ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB Neustadt/ Weinstraße durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage:

1 Auszug Sturzflutgefahrenkarte/ außergewöhnliches Starkregenereignis

**Konto der Landesoberkasse:**

Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

**Ust-ID-Nr.:**

DE 305 616 575

**Besuchszeiten:**

Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>