

Bebauungsplan Nr. 648
„Hochhaus Berliner Platz“

Begründung

Verfahrensstand: Offenlagebeschluss

Bearbeitungsstand: 19.01.2019

Vorhabenträger / Bauherr:

„Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG“,
Nobelstraße 20,
76275 Ettlingen.

Tel.: 07243 324561

Bearbeitung:

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Geltungsbereich.....	7
2.3	Quellenverzeichnis.....	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	8
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	8
3.2	Bestandssituation.....	9
3.2.1	<i>Lage und Ausdehnung des Plangebiets</i>	9
3.2.2	<i>Tortenschachtel</i>	9
3.2.3	<i>Umgebungsbebauung</i>	10
3.2.4	<i>Nutzungsbestand</i>	10
3.2.5	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	11
3.2.6	<i>Begrünung</i>	12
3.2.7	<i>Boden</i>	12
3.2.8	<i>Hochwasserschutz</i>	13
3.3	Planungsziele und -grundsätze.....	14
3.3.1	<i>Städtebauliche Konzeption</i>	14
3.3.2	<i>Nutzungen</i>	14
3.3.3	<i>Technische Ausrüstung</i>	17
3.3.4	<i>Immissionsschutz</i>	17
3.3.5	<i>Grünkonzept / Baumerhaltung</i>	19
3.3.6	<i>Umweltverträglichkeit</i>	20
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	20
4.1	Flächennutzungsplan / Regional- und Landesplanung.....	20
4.2	Informelle Planungen, Fördergebiete.....	20
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	24
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	25
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	25
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	25
5.1.3	<i>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen</i>	27
5.1.4	<i>Verkehrsflächen</i>	28
5.1.5	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	28
5.1.6	<i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	29
5.1.7	<i>Pflanzgebot</i>	30
5.1.8	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	30
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	30
5.3	Kennzeichnungen.....	31
5.3.1	<i>Hoher Grundwasserstand</i>	31
5.4	Nachrichtlich übernommene Bestimmungen.....	31
5.4.1	<i>Satzung über die Fernheizung</i>	31

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

5.4.2	<i>Richtfunktrassen</i>	32
5.5	Hinweise	32
5.5.1	<i>Denkmalschutz</i>	32
5.5.2	<i>Vorschriften barrierefreies Bauen</i>	32
5.5.3	<i>Kreislaufwirtschaftsgesetz</i>	32
5.5.4	<i>Wasserrechtliche Belange</i>	32
5.5.5	<i>Hochwasserschutz</i>	33
5.5.6	<i>Natürliches Radonpotenzial</i>	33
5.5.7	<i>Kampfmittel</i>	33
5.5.8	<i>Grundwasserhaltung</i>	34
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
6.1	Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr	34
6.1.1	<i>Einzelhandel</i>	34
6.1.2	<i>Infrastruktur</i>	34
6.2	Fachbeitrag Naturschutz	35
6.2.1	<i>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</i>	35
6.2.2	<i>Artenschutz</i>	37
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	38
6.3.1	<i>Allgemeines</i>	38
6.3.2	<i>Windfeldänderung</i>	38
6.3.3	<i>Verschattung</i>	40
6.3.4	<i>Luftschadstoffe</i>	43
6.4	Auswirkungen während der Bauzeit.....	43
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	46
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (<i>wird nachgeführt</i>).....	46
7.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB (<i>wird nachgeführt</i>).....	46
7.3	Öffentliche Auslegung (<i>erfolgt noch</i>).....	46
7.4	Zusammenfassung der Abwägung (<i>erfolgt noch</i>).....	46
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	46
8.1	Bodenordnung	46
8.2	Abfallbeseitigung	46
8.3	Durchführungsvertrag	46
9	Flächen und Kosten	47
10	ANLAGEN	48
10.1	Anlagen zur Begründung	48

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	25.01.2016
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 13/2016 am	04.03.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	14.03.2016 bis 01.04.2016
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.03.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	14.03.2016
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 nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan und gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 04.12.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Vorhabenträger ist die Firma „Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen. Er plant in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen an der Stelle des alten Kaufhofgebäudes (so genannte „Tortenschachtel“) den Bau eines 19-geschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandel, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan muss dafür entsprechend geändert und erweitert werden. Da der Bebauungsplan parallel zum Vorhaben entwickelt und das Projekt beim Satzungsbeschluss in allen Details fixiert sein wird, kann statt eines klassischen Angebotsbebauungsplans ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbP) gem. § 12 BauGB einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt werden.

Eine Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und ganz oder teilweise zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die Vereinbarung erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Die durchzuführenden Maßnahmen werden über einen Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben besteht grundsätzlich keine Bindung an die Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch.

Die Gebäude sollen künftig unter anderem für den Einzelhandel genutzt werden. Die hierfür gemäß Vorhabenplanung anzusetzende Fläche liegt mit unter 1.500 m² sehr deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 5.000 m² für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, bei dessen Überschreitung eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeit " nach § 3c UVPG (vgl. UVPG Anlage 1, Ziffer 18.8 durchzuführen wäre.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren außerdem als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu muss ausgeschlossen sein, dass es sich um ein Vorhaben handelt, dass der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegt (§ 13 a, Absatz 1, Satz 4, BauGB). Die Voraussetzungen zur Durchführung dieses Verfahrens sind erfüllt.

Die Erarbeitung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung sind nach Maßgabe des § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind jedoch wichtige Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten. Aus diesem Grund werden die für dieses Vorhaben maßgeblichen Umweltbelange, insbesondere Schall, Klima und Verschattung sowie Boden durch Gutachten untersucht und die Auswirkungen dargestellt. Zu der Darstellung der Belange des Umweltschutzes gehört auch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wird nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die Offenlage erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans greift in Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ein (siehe Anlage 5). Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hochhaus Berliner Platz“ treten in dessen Geltungsbereich an die Stelle der Festsetzungen des alten Bebauungsplans.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

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

zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),

Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

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

Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Baugesetzbuch

(BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),

zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213–1),

mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Satzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt

(Werbeanlagensatzung)

i. d. F. vom 08.11.2008 / Amtsblatt vom 07.11.2008

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan unter Anlage 1. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: Vom Rand der Bismarckstraße entlang der Südseite der Ankerhofpassage, vor der Überdachung der Haltestelle nach Süden abknickend bis zur Grenze von Flst. 632/12
- im Osten: In einem Bogen entlang der östlichen Grenze von Flst. 632/12 (ehemaliger Rand des Rundbaus „Tortenschachtel“), ab der Südwestecke der Straßenbahnhaltestelle ca. 33,4 m nach Süden, danach rechtwinklig 4,0 m nach Osten und im Anschluss weitere 36,6 m rechtwinklig nach Süden abbiegend
- im Südosten: Der Bordsteinkante der Dammstraße auf einer Länge von 69,2 m folgend
- im Südwesten: Von der Bordsteinkante Dammstraße 11,77 m senkrecht in Richtung Sparkassengebäude, anschließend entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze von Flst 581/15, danach entlang der südwestlichen Grenze von Flst. 626 und 581/4 und weiter der nördlichen Grenz wand der Sparkasse folgend
- Im Westen Von der nördlichen Ecke des Sparkassengebäudes nach Nordwesten bis zum Fahrbahnrand Bismarckstraße, dieser folgend bis in Höhe Ankerhofpassage.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flst. 581/15 (Teilfl.), 581/21, 626, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6 (Teilfl.), 632/7, 632/8, 632/9 (Teilfl.), 632/10, 632/11, 632/12, 632/14 (Teilfl.), 654, 654/2, 655, 657, 664/8 (Teilfl.), 688/11 (Teilfl.)

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, THOMAS BREUNIG, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, Februar 2016 / Januar 2019
- [2] Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GMBH & CO. KG, Ettlingen, Februar 2016
- [3] Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem BV „Metropol“ am Berliner Platz, WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, Ludwigshafen, Juni 2016 / Januar 2019
- [4] Verkehrliche Untersuchung zu „Metropol“ – Berliner Platz, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, Februar 2016 / Januar 2019
- [6] Umwelttechnische Untergrunderkundung, INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER, Annweiler, Januar 2016
- [7] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER, Annweiler, März 2016 / Januar 2019
- [8] Vorgutachten zur Machbarkeit der Verpflanzung von 55 Formschnittplatanen; JAN RAHMANN, Frankfurt, Februar 2016

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

- [9] Machbarkeit der Verpflanzung von Großbäumen auf dem Berliner Platz, JAN RAHMANN, Frankfurt, März 2016
- [10] Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 99, STADT LUDWIGSHAFEN / RHEIN
- [11] Stadtumbau Ludwigshafen, Statusbericht STADT LUDWIGSHAFEN / RHEIN, 2007
- [12] Entwicklungskonzept Innenstadt, FIRU, Ludwigshafen / Kaiserslautern 2006
- [13] Einzelhandels- und Zentrenkonzept, STADT LUDWIGSHAFEN / RHEIN, 2011, www.ludwigshafen.de/standort/stadtentwicklung/veroeffentlichungen

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Der Berliner Platz war seit der Eröffnung des Kaufhofs im Jahr 1960 einer der beiden zentralen Schwerpunkte der Innenstadt. Nach der Eröffnung des Rathauscenters 1979 am Nordrand des Stadtzentrums verlagerte sich der Fokus mehr in den Norden der Innenstadt. Nachdem der Kaufhof bereits an einem zweiten – mittlerweile aufgegebenen – Standort in der Bismarckstraße residiert hatte, wurde die sog. „Tortenschachtel“ (umgangssprachlicher Begriff für das charakteristische Erscheinungsbild des ursprünglichen Kaufhofgebäudes) zunächst als Filiale der Kaufhalle, danach als Karstadt Schnäppchen-Center genutzt. Eine längerfristige und nachhaltige Weiternutzung des Gebäudes war jedoch nicht realisierbar. Daher stellte sich bald die Frage nach einem Nachfolgebau mit mindestens gleicher Nutzfläche. Im Rahmen der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele wurde eine Mischnutzung präferiert, die sowohl Einzelhandel, Verwaltung, soziale Einrichtungen Büros und Wohnen unter einem Dach vereint. Nach umfänglichen städtebaulichen Untersuchungen wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von verschiedenen Planungsbüros Varianten erarbeitet und gegeneinander abgewogen.

Der diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf des Planungsbüros RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH & Co. KG, Tersteegenstraße 30, 40474 Düsseldorf; (siehe Anlage 2: Visualisierung des Vorhabens) unterscheidet sich wesentlich von dem Vorgängerbau, indem er Platzwände neu definiert und durch seine Höhe von 67m innerhalb der Innenstadt eine neue Landmarke bildet. Mit seiner architektonischen Prägnanz wird das neue „Hochhaus am Berliner Platz“ einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen. Die geplanten Nutzungen werden den Platz funktional aufwerten, ohne in Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Nutzungen im Norden der Innenstadt (insbesondere Rathauscenter und Rheingalerie) zu treten. Die Planung betrifft nicht nur das neue Hochhaus, sondern reicht bis zur Stadtparkasse und dem bestehenden Platanenhain, in dessen Bereich Einrichtungen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden.

Die „Tortenschachtel“ ist mittlerweile abgebrochen. Auch der vorhandene unterirdische Bunker bleibt nicht erhalten.

Auf Grundlage des maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 567 „Wohn- und Geschäftshaus Berliner Platz“ (Anlage 5), der das bauliche Umfeld bis zur Wredestraße sowie die östliche Bebauung ent-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

lang der Ludwigstraße und das Geschäftshaus Berliner Platz 1 umfasst, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Der rechtskräftige Bebauungsplan muss entsprechend geändert und erweitert werden. Da der Bebauungsplan parallel zum Vorhaben entwickelt und das Projekt beim Satzungsbeschluss in allen Details fixiert sein wird, kann statt eines klassischen Angebotsbebauungsplans ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbP) gemäß § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt werden.

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Lage und Ausdehnung des Plangebiets

Das Areal liegt am südlichen Rand der Innenstadt zwischen Ludwigstraße / Berliner Platz, Bismarckstraße sowie Dammstraße bzw. B 37 (Hochstraße) und umfasst eine Fläche von 1,11 ha. Am Berliner Platz markiert die Außenwand der ehemaligen „Tortenschachtel“ den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da hier die Überbauung im Obergeschoss künftig entfällt. Mit dem Rückbau bzw. der Verfüllung des vorhandenen Untergeschosses greift das Vorhaben nach Südwesten unter der Bismarckstraße hindurch bis auf das benachbarte Gebäude der Stadtparkasse über; das Untergeschoss des Sparkassengebäudes und Teile der Erdgeschossflächen werden daher dem Planbereich zugeschlagen. Ebenfalls im Geltungsbereich liegt der vor dem Sparkassengebäude befindliche Platanenhain, der nach Südwesten bis zum Moschhochhaus reicht und im Süden an der parallel zur Hochstraße verlaufenden Dammstraße endet.

3.2.2 Tortenschachtel

Die mittlerweile abgebrochene „Tortenschachtel“ wurde durch ein insgesamt viergeschossiges Gebäude charakterisiert, dessen annähernd kreisrunder, über drei Geschosse reichender Bauteil auf einem polygonalen Sockelgeschoss ruhte. In den Obergeschossen kragte der Baukörper am Berliner Platz über das Sockelgeschoss hinaus und überspannte teilweise die davor gelegene Straßenbahnhaltestelle. In späterer Zeit wurden zusätzliche Haltestellenüberdachungen hinzugefügt. Unter der Auskragung der „Tortenschachtel“ war die Deckenhöhe im Verhältnis zur Nutzung nur gering. Dies führte zu einem schlecht belichteten, unwirtschaftlichen Raum; die weit zurückliegenden Fassaden waren hinsichtlich ihrer Einsehbarkeit benachteiligt. Die Flächen des massiven ehemaligen Bunkers im Untergeschoss mit Wandstärken bis zu 3 m wurden ebenfalls für den Einzelhandel genutzt.

Weitere Erdgeschossflächen im benachbarten Sparkassengebäude jenseits der Bismarckstraße einschließlich einer ebenerdigen Anlieferzone sowie die gesamte Unterkellerung zwischen „Tortenschachtel“ und Sparkasse, die beide Gebäude miteinander verbindet, dienten als Technik- und Lagerräume dem Einzelhandel.

Der bisherige Nutzungsbestand umfasst folgende Größenordnung:

BGF gesamt:	ca. 15.200 m ²
BGF Untergeschoss:	ca. 5.700 m ²
BGF Erdgeschosse:	ca. 2.300 m ²
BGF 1. Obergeschoss:	ca. 2.600 m ²
BGF 2. Obergeschoss:	ca. 2.600 m ²
(3. Obergeschoss: Technik, Verwaltung)	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ließ 5 Vollgeschosse zu; diese Obergrenze wurde von dem Bau der Tortenschachtel nicht ausgeschöpft.

3.2.3 Umgebungsbebauung

Nördlich grenzt, durch eine Einkaufspassage getrennt, der so genannte „Ankerhof“ an, ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vorgelagerter eingeschossiger Ladenzeile. Die östliche Platzwand am Berliner Platz wird durch sechs- bis achtgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser gebildet; an der südlichen Abgrenzung zur Hochstraße steht ein sechsgeschossiges Geschäftshaus in Form eines Kreissegments (Berliner Platz 1). Dieses Gebäude lässt eine Durchfahrt für die Straßenbahntrasse in Richtung Rheinbrücke frei.

Die der „Tortenschachtel“ gegenüberliegende Seite der Bismarckstraße wird von bis zu sechsgeschossigen Geschäftshäusern begrenzt. Diese Gebäudezeile knickt vor dem Platanenhain nach Südwesten in Richtung Moschhochhaus ab. In der Mitte des Platzes reduziert sich die Gebäudehöhe auf drei Geschosse. Das Moschhochhaus selbst weist bei einer Höhe von 67 m 19 Geschosse auf.

Mehrere Hochhäuser im Innenstadtbereich prägen zusammen mit der Kirche St. Ludwig die Stadtsilhouette:

- Moschhochhaus (67 m)
- Yorckstraße (77 m)
- Rheinuferstraße (70 m)
- Rathauscenter (72 m)

3.2.4 Nutzungsbestand

Trotz der Veränderungen und Verlagerungen innerstädtischer Strukturen hat der Berliner Platz nach wie vor durch die Straßenbahnhaltestelle und den S-Bahn-Anschluss seine Bedeutung als wichtiger ÖPNV-Knotenpunkt und für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Aufgabe des Kaufhofs hatte deutliche Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur der südlichen City. Großflächiger Einzelhandel ist seit Schließung der C&A-Filiale an der Wredestraße praktisch nicht mehr vertreten. Daneben halten sich Einzelhandel und Dienstleistungen auf kleineren Nutzflächen. Gastronomieangebote unterschiedlicher Sparten haben eine vergleichsweise große Bedeutung. Im Segmentbau an der Hochstraße befindet sich unter anderem eine Großraumdisco. Jenseits von Hochstraße und Bahngleisen wurden im Zuge der Umnutzung der Walzmühle großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie angesiedelt.

Am Berliner Platz tendiert die Angebotsstruktur aufgrund der Wohnnutzung im Umfeld und der Vielzahl an Pendlern in Richtung des täglichen Bedarfs, der dadurch seine Grundlage und Berechtigung hat.

Das Wohnen hat im Stadtzentrum seit je her hohe Bedeutung. Gemessen an den heutigen Standards sind die vorhandenen Wohnungen jedoch oft zu klein, haben vielfach Modernisierungsbedarf und Mangel an privaten Freisitzen.

3.2.5 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Für den Individualverkehr ist der Planbereich über Bismarckstraße bzw. Ludwigstraße nach Norden und über die Wredestraße nach Südwesten (Richtung Berliner Straße / Heinigstraße) bzw. Osten (Richtung Rheinuferstraße / Rheinbrücke) an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bismarckstraße, zwischen Wredestraße und Dammstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen und gleichzeitig einschließlich der Seitenräume als 'shared-space' gestaltet, führt unter der Hochstraße (B 37) hindurch in Richtung Stadtteil Süd. Die Dammstraße, die die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet, ist in ihrem östlichen Teil als Einbahnstraße ausgebildet, sodass keine direkte Verbindung von der Otto-Stabel-Straße / Berliner Straße zur Bismarckstraße besteht. Die Dammstraße erschließt einen Parkplatz, der sich unterhalb der Hochstraße Süd befindet.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der Bismarckstraße ist auf die beiden Fahrrichtungen etwas ungleich verteilt. Sie beträgt im Abschnitt zwischen Unterführung Hochstraße und Wredestraße je nach Abschnitt insgesamt ca. 6.600 bis 7.300 Kfz / Tag.¹

Die Verkehrsbelastung der Dammstraße beträgt im als Einbahnstraße geführten Abschnitt ca. 1.000 Kfz / Tag. Der südwestliche, im Gegenverkehr geführte Teil weist – auch hier bei asymmetrischer Verkehrsverteilung – bis zur Otto-Stabel-Straße eine Belastung von ca. 5.000 Kfz / Tag auf.

Die durch Verkehr besonders belastete Hochstraße / B 37 hat im maßgeblichen Abschnitt ein Aufkommen von ca. 58.000 Kfz / Tag.

ÖPNV

Parallel zur Hochstraße Süd verläuft die Bahnstrecke Mannheim – Saarbrücken / Mainz mit dem unmittelbar in der Nähe liegenden S-Bahn-Haltepunkt Ludwigshafen Mitte. Die mit 6 Linien hoch frequentierte Straßenbahnverbindung verläuft durch die Ludwigstraße, überquert den Berliner Platz und gabelt sich im südlichen Platzbereich in Richtung Mannheim und Mundenheim / Rheingönheim. Mit den Stadtbahnlinien 4 und der Expresslinie 9 werden überregionale Direktverbindungen in die Metropolregion angeboten. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich unter dem ehemaligen auskragenden Obergeschoss der „Tortenschachtel“. Daneben liegen auch die Haltepunkte der Busse, die von insgesamt 8 Linien angefahren werden. Die Busse fahren von der Wredestraße kommend in südlicher Richtung über den Berliner Platz und weiter Richtung Dammstraße, Yorckstraße oder Mundenheimer Straße. In der Gegenrichtung fahren die Busse von Süden kommend über die Bismarckstraße. Dort befindet sich auf Höhe der Ankerhofpassage eine Bushaltestelle, die aber nur vom Regionalbusverkehr bedient wird.

Der Berliner Platz bietet als eine der Drehscheiben im öffentlichen Nahverkehr der Stadt bei den Nah- und Fernverbindungen per S-Bahn, Straßenbahn und Bus ein reichhaltiges Angebot mit hohen Fahrfrequenzen. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist damit ausgezeichnet.

Fußgängerverkehr

Die wichtigsten Verbindungen und Aufenthaltsbereiche für Fußgänger sind die Ludwigstraße und der Berliner Platz, von dem aus fußläufige Verbindungen in Richtung Haltepunkt Ludwigshafen

¹ Verkehrsuntersuchung Metropol, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Mitte, Einkaufszentrum Walzmühle, Stadtteil Süd und zum Rheinufer führen. Die Raum- und Wegfolge Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz – Platanenhain – Berliner Platz – Henry-Roos-Passage – Rheinschanzenpromenade bildet dabei eine wichtige Querverbindung in Richtung Rheinufer. Eine weitere wichtige Fußgängerbeziehung besteht über die Ankerhofpassage auf den Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Anlagen für den ruhenden Verkehr sind durchweg bewirtschaftet. Sie befinden sich unterhalb der aufgeständerten Hochstraße, zwischen Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Otto-Stabel-Straße und in etwas größerer Entfernung am Pfalzbau und in der Walzmühle. Am Straßenrand kann in der Wredestraße, der Ludwig- und Bismarckstraße sowie in der Zollhofstraße geparkt werden. Am Platanenhain (Dammstraße) befindet sich die Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage (Moschhochhaus). Weitere private Stellplätze gibt es auf der Rückseite des Sparkassengebäudes.

3.2.6 Begrünung

Der östliche Rand des Berliner Platzes ist entlang der Gebäudefassaden mit einer Baumreihe eingefasst. Die Bäume leiten entlang der Platzwand zu den Grünanlagen entlang des Rheins; eine großzügige Unterquerung der den Berliner Platz im Osten begrenzenden Straßenrampe zur Rheinbrücke ist vorhanden. Eine weitere Baumreihe säumt die Bismarckstraße in Höhe der Ankerhofpassage und auf der gegenüberliegenden Seite. Auch der Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz ist mit einzelnen Bäumen bestanden. Der Platanenhain besteht aus 55 im Raster von 5 x 11 gepflanzten Bäumen, die von sechs höherwüchsigen Platanen entlang der Dammstraße und zwei größeren Bäumen an der Bismarckstraße eingefasst werden. Südwestlich des Platanenhains befindet sich auf einer eingefassten Pflanzfläche in zentraler Lage eine zweistämmige Pappel mit 50 cm bzw. 55 cm Stammdurchmesser und einem mittleren Kronendurchmesser von ca. 15 m.

3.2.7 Boden

Baugrund

Innerhalb des Plangebiets herrschen Sedimentablagerungen des Rheins vor, bestehend aus Kiesen und Sanden mit lehmig-schluffiger Deckschicht und Sand sowie Schluff oder Ton im Bereich der früheren Altarme. Bei der Bodenerkundung wurde vor Ort folgende Bodenschichtung festgestellt:²

Unter einer Deckschicht bis zu 0,4 m unter GOK wurde sandiger Kies (Splitt) angetroffen. Darunter befinden sich mit Bauschutt durchsetzte Auffüllungen bis 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Der sich daran anschließende anstehende Boden besteht aus teilweise kiesigen Sanden. In einem Teilbereich des Platanenhains wurde zwischen 6 m und 10 m unter GOK eine Schlufflinse angetroffen.

² Bodenerkundung, ROTH & PARTNER, Annweiler, Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Grundwasser

Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 5,6 m und 8,0 m unter GOK angetroffen. Die Auswertung der städtischen Messstelle A02I, etwa 450 m südlich der Baumaßnahme ergab folgende Ergebnisse:

Mittlerer Grundwasserstand MGW = 88,53 m+NN;

Mittlerer Höchstgrundwasserstand der letzten 10 Jahre (MHGW10) = 89,46 m+NN;

Höchster Grundwasserstand HGW = 90,73 m+NN.

Nach Angaben der SGD Süd ist für die Baufläche mit einem Höchstgrundwasserstand von 91,50 m+NN zu rechnen. Dieser ist als Bemessungswasserstand für das Bauwerk anzusetzen. Der MHGW wird als Bauwasserstand angenommen.

Im Untersuchungsgebiet ist kein Wasserschutzgebiet oder sonstiges Schutzgebiet ausgewiesen

Abfall und Bodenschutz

Die abfalltechnische Bewertung erfolgte nach LAGA TR Boden³.

Die umwelttechnische Untergrunderkundung vom 08.01.2016 ergab für die Deckschicht Z1.2 (1.320 m³) und für die darunterliegende Auffüllung Z2 (18.480 m³). Sämtliche Auffüllungen sind mit Bauschuttanteilen durchsetzt. Der anstehende Boden wurde mit Z0 bewertet. Das Altlastenkataster der Stadt Ludwigshafen ergab keine zusätzlichen Informationen. Die endgültige abfallrechtliche Deklaration der anfallenden Abfälle hat im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen.

Sondierung im Bereich der Tanks ergaben keine Auffälligkeiten auf Untergrundverunreinigungen durch MKW.

Nach erfolgter Beseitigung der Ablagerungen durch Bodenaushub für die Tiefgarage ist keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu besorgen.

Kampfmittel

Eine Überprüfung ergab keine Hinweise auf im Untergrund verbliebene Kampfmittel. Eine Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt noch nicht vor. Gegebenenfalls müssen Untersuchungen durch Freimessungen bei Nichtfreigabe erfolgen.

3.2.8 Hochwasserschutz

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) gewährleisten einen Schutz vor einem hundertjährlichem Hochwasser (HQ100 / HQ 120). Bei einem Versagen der Schutzanlagen ist mit einer Überflutung von bis zu 0,5 m über Straßenniveau zu rechnen.

³ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT AB-FALL, Jan 2007

3.3 Planungsziele und -grundsätze

3.3.1 Städtebauliche Konzeption

Aus Mannheim über den Rhein kommend und von der Konrad-Adenauer-Brücke gesehen, bestimmen markante Hochpunkte die Silhouette der Ludwigshafener Innenstadt. Das Hochhaus am Zollhof (70 m), die Doppeltürme der Ludwigskirche (55 m) und die Hochhäuser am Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz (Moschhochhaus, 67 m) und Yorkstraße (77 m) prägen das Stadtbild in seiner Höhenentwicklung. Im räumlichen Schwerpunkt dieser städtebaulichen Dominanten liegt das überplante Grundstück. Durch die Fernwirkung des neuen Hochhauses wird die Skyline der Innenstadt identitätsstiftend und positiv geprägt.

Durch die zum Teil gebogenen Fassaden der umgrenzenden Baustrukturen wird der Berliner Platz bislang auf eine sehr spezifische Art definiert. Der Platzraum „fließt“ zwischen Henry-Roos-Passage, Ludwigstraße und Platanenhain ohne prägnante Abgrenzung. Mit dem neuen Gebäude werden vorhandene Sichtbeziehungen und Straßenverläufe aufgenommen und betont. Die klaren Linien des Neubaus stärken den optischen Eindruck der Platzwände und geben „städtebaulichen Halt“. Die Wahrnehmung des Platzraums fällt künftig leichter und die Orientierung wird verbessert. Gleichzeitig wird der Berliner Platz durch die Rücknahme des Baukörpers gegenüber der Auskragung der „Tortenschachtel“ vergrößert. Es entsteht mehr Freiraum und Transparenz, der städtische Raum wirkt im Bereich der Haltestellen heller und freundlicher.

Die Lage des 19-geschossigen Hauptbaukörpers ist so gewählt, dass sich das Hochhaus perspektivisch in die Verlängerung der Ludwigstraße schiebt und am Platz ein markantes städtebauliches Zeichen setzt, welches durch das signifikante Erscheinungsbild des Baukörpers unterstützt wird. Die Dachoberkante des höheren Baukörpers liegt bei 64,2 m, durch die hochgezogene Fassade erhöht sich der Bau auf 67,0 m. Der kleinere, 7-geschossige Baukörper reagiert mit seiner reduzierten Höhe auf die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite.

3.3.2 Nutzungen

Ziele

Im geplanten Vorhaben wird eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen angeboten, die sowohl den Einzelhandel des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung, einfache und gehobene Gastronomie sowie Dienstleistungen, Büros, Praxen und Beherbergungsgewerbe (Hotel) in den oberen Geschossen umfassen. Anteilsmäßig spielt der Einzelhandel an der Gesamtnutzfläche nur eine nachrangige Rolle. Der vorgesehene Nutzungsmix wird als „Frequenzbringer“ der südlichen Innenstadt neue Impulse geben und zur Belebung der südlichen Ludwigstraße beitragen. Dies geschieht in synergetischer Ergänzung und ohne Konkurrenz zur nördlichen Innenstadt bzw. „Walzmühle“, wodurch die innerstädtischen Funktionen insgesamt gestärkt werden. Das Vorhaben unterstützt damit die im Rahmen des Konzepts zur Innenstadtentwicklung ausdrücklich formulierten Ziele.

Konzeption

Die unterschiedlichen Nutzungen des Vorhabens sind vertikal gestaffelt, wobei die am häufigsten frequentierten Nutzungen in den unteren Geschossen liegen. Die aktuelle Gebäudeplanung sieht im Grundsatz folgende ungefähre Nutzungsaufteilung vor, wobei sich während der Nutzungszeit des Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt noch Veränderungen ergeben können:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

UG	Lager, Technik, Nebenräume
EG	Läden, Gastronomie
1. – 9.OG	Praxen, Hotel
10. – 18. OG	Büros

Der unterirdische Bunker wird bis auf die Bodenplatte und teilweise Wände abgebrochen die Restflächen des unterirdischen Bunkers ohne die neu herzustellenden Untergeschosse werden verfüllt.

Die einzelnen Nutzungen (Bruttogeschossfläche) gliedern sich wie folgt:

Nutzung	Fläche neu	Bisherige Fläche „Tortenschachtel“
Lager UG	ca. 1.700 m ²	15.229 m ²
Handel, Gastronomie EG	ca. 1.600 m ²	
Büronutzung	ca. 9.000 m ²	
Praxen	ca. 6.000 m ²	
Hotel	ca. 9.000 m ²	
Technik, Sonstiges	ca. 100 m ²	
Tiefgarage 1. UG	ca. 2.150 m ²	
Tiefgarage 2. UG	ca. 2.150 m ²	
Technik, Sonst. UG	ca. 1.000 m ²	
BGF unterirdisch	ca. 7.000 m ²	5.688 m ²
BGF oberirdisch	ca. 25.700 m ²	9.541 m ²
BGF Technik Dach	ca. 300 m ²	
BGF gesamt	ca. 33.000 m ²	15.229 m ²

Auch hier können sich zwischen den einzelnen Flächenanteilen im Rahmen der vorhandenen Gesamtnutzfläche Verschiebungen ergeben.

Aus der Gegenüberstellung der Nutzungszahlen ergibt sich eine veränderte Bedeutung der Einzelhandelsnutzung: Während der Vorgängerbau „Tortenschachtel“ – konzipiert als Großkaufhaus – ausschließlich dem Einzelhandel diente, sind die Handelsflächen des Neubaus demgegenüber drastisch reduziert, obwohl sich die Gesamt-Bruttogeschossfläche (ohne Einberechnung der Ga-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

ragenflächen) in etwa verdoppelt hat. Der Anteil der Einzelhandelsflächen im neuen Hochhaus beträgt weniger als 10 %. Damit wird eine Konkurrenzsituation zur City Nord ausgeschlossen und die Einhaltung der Ziele des Konzepts zur Innenstadtentwicklung gesichert.

Erschließung, Parken und Anlieferung

Die Läden im Erdgeschoss sind von außen frei zugänglich. Dadurch öffnen sich die Gebäude zum öffentlichen Raum und beleben diesen durch erhöhte Fußgängerfrequenz. Unterstützend wirkt in besonderem Maße die geplante Gastronomie, die durch Außenbestuhlung ihren Teil zur Aufwertung des öffentlichen Umfelds beiträgt.

Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen garantieren ein hohes Personenaufkommen. Die Haupteingänge für Büros, Praxen und die Hotelnutzung werden im Wesentlichen über den Mittelbereich zwischen den Baukörpern geführt.

Eine Anlieferung mit großen Lkw auf dem Berliner Platz ist für die vorgesehenen kleineren Läden und Gastronomie nicht notwendig. Die Anlieferung erfolgt im Regelfall - auch für die Hotelnutzung - mit Kleintransportern und das Entladen per Handhubwagen oder Handverladung. Für diese Form der Anlieferung sind vor dem Metropol ausreichend Flächen vorhanden.

Die notwendigen Stellplätze werden als zweigeschossige Tiefgarage unterhalb des Platanenhains angeboten. Wegen der guten Anbindung an den ÖPNV und dem Vorhandensein öffentlicher Parkflächen kann die Zahl der notwendig nachzuweisenden Stellplätze deutlich reduziert werden. Da absehbar ist, dass auch bei Umsetzung der Tiefgarage ein vollständiger Stellplatznachweis voraussichtlich nicht erbracht werden kann werden zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten überprüft. Hierzu wird geprüft, ob Stellplätze in entsprechender Anzahl an anderer Stelle über Baulast nachgewiesen werden können. Sofern dies nicht der Fall ist wird als weitere Option geprüft, ob im Zusammenhang mit dem Vorhaben weitere bauliche Maßnahmen (bspw. Errichtung einer Hochgarage) notwendig werden.

Hinsichtlich möglicher Zufahrten der konkret geplanten Tiefgarage wurden unterschiedliche Varianten untersucht:

- Zufahrt von der Dammstraße aus (2 Varianten) und
- Zufahrt über die Bismarckstraße.⁴

Dabei erwies sich die Variante über die Bismarckstraße als die vorteilhafteste. Dort ist die Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr am besten, die optische Zuordnung von Garagenzufahrt und Hochhaus ist gegeben und die potenziell nachteiligen Eingriffe in den Platz können durch Anordnung und teilweise Einhausung der Rampe kompensiert werden. Die Fußgängerströme werden bei dieser Anordnung nicht gestört. Ein Rückstau auf die Bismarckstraße wird durch Anbringen der Schranke am Fuß der Rampe vermieden, sodass die gesamte Rampenlänge im Bedarfsfall als Aufstell- bzw. Rückstaufläche dienen kann. Ein Linksabbiegen ist bei der Verkehrsstärke der Bismarckstraße auch in den Hauptverkehrszeiten unproblematisch.

⁴ KÖHLER & LEUTWEIN a.a.O.

3.3.3 Technische Ausrüstung

Die Erschließung der Liegenschaft mit Fernwärme, Trink-, Abwasser und Strom erfolgt aus den öffentlichen Netzen der städtischen Ver- und Entsorger. Die geplanten technischen Anlagen versorgen ausschließlich die Liegenschaft und werden nach den gültigen Normen und Richtlinien sowie dem gültigen Baurecht geplant. Es sind keine technischen Anlagen geplant, welche eine Emissionsbelastung der Nachbarbebauungen verursachen.

Das Gebäude erhält ein Netzersatzaggregat (Notstromdiesel) zur Sicherheitsstromversorgung, eine flächendeckende Sprinklerung sowie eine Brandmeldeanlage (flächendeckende Rauchmelder). Im Hochhaus wird ein Feuerwehraufzug (Druckbelüftet) mit Vorraum vorgesehen.

Die haustechnischen Anlagen werden in eigens dafür vorgesehenen Zentralen errichtet, welche in räumlicher Nähe zu den zu versorgenden Nutzungseinheiten angeordnet werden. Die elektrische Kälteerzeugung erfolgt zentral für alle Verbraucher.

3.3.4 Immissionsschutz

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich, bedingt durch die zentrale und die verkehrsgünstige Lage, auf einer der am meisten durch Emissionen belasteten Flächen. Dabei hat der motorisierte Individualverkehr der unmittelbar angrenzenden Bismarckstraße trotz eines Aufkommens von bis zu 7.300 Kfz/Tag einen vergleichsweise geringen Anteil an den Gesamtmissionen. Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch die stark frequentierte Straßenbahntrasse auf dem Berliner Platz und insbesondere durch die aufgeständerte Hochstraße Süd (B 37) mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 58.000 KFZ / Tag. Hinzu kommt die parallel verlaufende Verbindung der Deutschen Bahn 3522 (Mannheim – Ludwigshafen) sowie 3401 (Heidelberg – Mannheim – Saarbrücken – Paris). Weitere Lärmquellen sind der tägliche Anlieferverkehr der umliegenden Geschäfte, die (Außen-) Gastronomie und die Markttag.

Zur Ermittlung und Beurteilung der komplexen Immissionslage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben der Erfassung der einwirkenden Immissionen auch die Unbedenklichkeit der Emissionen des Vorhabens selbst nachzuweisen hatte.⁵ Um den vom Metropol ausgehenden Betriebslärm zu ermitteln, wurden die Emissionen an 14 Punkten ermittelt. Sie wurden so gewählt, dass höhere Immissionen an anderen Punkten ausgeschlossen sind.

Anstelle der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete wurden für die Beurteilung der Lärmbelastung die Werte für Mischgebiete herangezogen. Die DIN 18005 sieht für Kerngebiete die gleichen Orientierungswerte wie für Gewerbegebiete vor, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Mit dieser Gleichsetzung will die DIN dem Umstand der bereits vorhandenen hohen Lärmbelastung in den Innenstädten Rechnung tragen. In anderen – von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen – Regelwerken (TA Lärm) wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet bewertet. Dies ist insbesondere durch die Bedeutung der Wohnfunktion in Kerngebieten gerechtfertigt und im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes. Daher gelten für diese Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) als verbindlich. Bei fehlen-

⁵ Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Metropol“, GENEST, Ludwigshafen, Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

der Wohnnutzung bei den gewählten Immissionsorten wurde nicht die Einhaltung der nächtlichen Schutzwerte als Ziel angesehen und die Nachtwerte den Werten für die Tagzeit gleichgesetzt.

Für die Ermittlung der Immissionen sind folgende Arten an Lärmquellen zu berücksichtigen:

Betriebslärm

Zu unterscheiden sind Emissionen durch folgende Nutzungen:

- Anlieferung
- Außengastronomie
- Fahrverkehr auf der Rampe zur Tiefgarage
- technische Geräte, wie Lüftungen etc.

Die Läden werden durch Kleintransporter direkt über den Berliner Platz bedient. Hier wurde 1 Fahrzeug pro Laden und Tag und ein Fahrzeug pro Laden während der Nachtstunden zugrunde gelegt. Nachts wurde die ausschließliche Entladung mit Handhubwagen vorausgesetzt. Eine Anlieferung während der Nachtzeit (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist unter den angenommenen Voraussetzungen unbedenklich. Entladefrequenz und - Art ist zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vertraglich zu regeln.

Technische Geräte (Lüftung etc.) gehen mit spezifikationstypischen Schalleistungspegeln in die Berechnung ein. Eine Nachweistoleranz von +2 dB(A) wurde berücksichtigt. Die Geräte können so platziert werden, dass deren Emissionen keine nachteiligen Auswirkungen haben.

Für die Außengastronomie wird der typische Schalleistungspegel bei durchgängig 20 Gästen pro Gastronomiebetrieb während einer 12-stündigen Nutzung (10:00 Uhr bis 22:00 Uhr) angenommen. Dies entspricht einer vergleichsweise hohen Auslastung. Die Beschränkung der Nutzung auf den Tageszeitraum ist zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vertraglich zu regeln.

Bei der Zufahrt zur Tiefgarage wurden entsprechend der Parkplatzlärmstudie die zu erwartenden Emissionen für 1.340 Fahrbewegungen am Tag (Ein- und Ausfahrten) sowie 16 Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde für eine nicht eingehauste Rampe berechnet.

Hinsichtlich der Belastungen durch Betriebslärm sind im Regelfall die vorhandenen Lärmquellen als Vorbelastung in die Berechnung miteinzubeziehen. Nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm (Irrelevanzkriterium) darf auch ohne Betrachtung der Vorbelastung die Genehmigung einer neuen Anlage nicht versagt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Unterschreitung wird an allen Immissionspunkten eingehalten. Durch die Nutzungen des Vorhabens ist damit eine Erhöhung der Gesamtbelastung um weniger als 1 dB(A) zu erwarten. Die Belastung durch Betriebslärm wurde folglich in die weitere Untersuchung nicht mehr eingestellt.

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch folgende Lärmquellen verursacht:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

- motorisierter Verkehr (Bismarckstraße, B 37 – Hochstraße-Süd, Rheinuferstraße, Lichtenbergerstraße, Wredestraße)
- Straßenbahnlinie
- S-Bahn / Deutsche Bahn

Durch die stark befahrene Bahnstrecke der Deutschen Bahn und durch die Straßenbahn fällt dem Schienenlärm der größte Anteil an der Gesamtbelastung zu. Größtes Gewicht hat dabei die Bahnstrecke mit prognostizierten Fahrten von über 100 Güterzügen während der Nachtzeit (22:00 Uhr und 6:00 Uhr), sodass sich während der besonders schutzbedürftigen Nachtstunden gegenüber den Tagwerten nur relativ geringe Unterschiede ergeben. Hinzu kommt, dass nach dem neuen Berechnungsverfahren der „Schall03“ der bisher angewandte Schienenbonus von 5 dB(A) entfällt und Lärmzuschläge für die Rheinbrücke zu berücksichtigen sind. Demgegenüber fällt die Lärmschutzwand an den Gleisen im Bereich des Haltepunktes Ludwigshafen-Mitte nur unwesentlich ins Gewicht; in den oberen Stockwerken ist deren Wirkung nicht mehr nachweisbar.

Durch die Lage der aufgeständerten Hochstraße (B 37) und der parallel verlaufenden Bahnlinie sind die unterhalb des Brückenniveaus gelegenen Immissionsorte teilweise abgeschirmt. Deswegen bestimmt sich die Lärmbelastung nicht alleine durch die Entfernung zu den Schallquellen, sondern vielfach auch durch die Höhe über Grund.

An den der Bahnlinie zugewandten Fassaden resultieren wegen der nächtlichen Lärmsituation Außenlärmpegel, die zum großen Teil im Lärmpegelbereich V liegen.

An den Fassaden des im Osten angeordneten Gebäudeteils ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV und V (Ost- und Südfassaden), in den Lärmpegelbereich III bis V (Westfassaden) und in den Lärmpegelbereich III bis V (Nordfassade). Die Fassaden des im Westen angeordneten niedrigeren Gebäudeteils sind den Lärmpegelbereich II bis V je nach Orientierung und Höhe zuzuordnen.

Für den Bereich der Ludwigstraße (östlich des Vorhabens) kann es nach gutachterlicher Erkenntnis durch Schallreflexion des Gebäudes zu verkehrsbedingten Schallpegelerhöhungen in der Umgebung (namentlich im Bereich der Ludwigstraße) kommen, die allerdings mit maximal 1 dB in einem nicht wahrnehmbaren Bereich liegen werden.

3.3.5 Grünkonzept / Baumerhaltung

Im weitgehend versiegelten Innenstadtbereich kommt dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung der vorhandenen Straßenbäume aus Gründen des Stadtklimas und der Gestaltung der öffentlichen Flächen eine wichtige Rolle zu. Daher ist Ziel der Planung, die Bäume zu erhalten.

Wegen der Unterbauung durch die Tiefgarage werden die Bäume des Platanenhains entnommen und nach einer Zwischenpflanzung während der Bauzeit auf dem Gelände einer örtlichen Baumschule nach Abschluss der Bauarbeiten wieder an Ort und Stelle eingepflanzt. Während der Zeit der Zwischenpflanzung werden Maßnahmen ergriffen, die Vitalität der Bäume zu verbessern. Da hier dennoch ein gewisses Ausfallrisiko besteht, werden etwaige Abgänge durch in Art und Erziehung gleichartige Bäume ersetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Bei der Vorbereitung des Wurzelballens zur Entnahme werden Wurzeln und dazu korrespondierend die Krone eingekürzt. Nach dem Wiedereinpflanzen lässt sich die Baumkrone durch mehrjährige Pflege wiederherstellen.

Das Baumraster bleibt bei der Wiedereinpflanzung weitgehend erhalten - durch die Rampe der Tiefgarage ergeben sich allenfalls kleinere Verschiebungen, die den Charakter des Platanenhains nicht beeinträchtigen. Die Decke der Tiefgarage lässt - bei ebenerdigem Platz – eine Substratschicht von mindestens 1,5 m zu. Zwei Bäume an der Bismarckstraße im Bereich des Platanenhains müssen auf einem leicht erhöhten Beet gepflanzt werden.

Für die Bäume entlang der Dammstraße, welche aufgrund Ihres Alters nicht entsprechend versetzt werden können, die aber aufgrund der Lage der Baugrube voraussichtlich auch nicht erhalten werden können, wird mittels verbindlicher Festsetzung geregelt, dass diese durch Neuanpflanzung an ungefähr derselben Stelle zu ersetzen sind.

Von einer Verpflanzung der Pappel wird abgesehen, stattdessen wird an gleicher Stelle ein Großbaum eingepflanzt. Pappeln sind nach dem notwendigen stärkeren Rückschnitt sehr empfindlich gegen Pilzbefall, die Zweistämmigkeit stellt in Verbindung mit ihrer Größe ein bedeutendes technisches Hindernis für die Verpflanzung dar. Beide Faktoren lassen zumindest mittelfristig einen Ausfall des Baums nach erfolgter Wiedereinpflanzung sehr wahrscheinlich werden.

3.3.6 Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben sind eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen worden (nähere Ausführungen siehe Ziffer 6.2 Fachbeitrag Naturschutz). Die Auswirkungen des Vorhabens werden demnach als gering eingestuft. Bei den negativen Auswirkungen können Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgenommen werden, so dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan / Regional- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Somit ist das Vorhaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt und entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) und dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Die in Teil C 2 des FNP formulierten Planungsleitlinien und -Ziele (Stadtentwicklung und Stadtmarketing / Wohnen, City und Handel) werden eingehalten: Die Planung berücksichtigt die vorrangige Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung, leistet einen Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung, zur Integration der Wohnfunktion und Verbesserung des Wohnumfeldes.

4.2 Informelle Planungen, Fördergebiete

Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind folgende informelle Planungen, Programme und Förderkulissen relevant:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

- Einzelhandelskonzept (2011)
- Entwicklungskonzept Innenstadt (2006)
- Stadtumbau West (2007)
- Stadtentwicklungskonzept (2010)
- Sanierungsgebiet Innenstadt, (2007, erweitert 2011)
- Wirtschaftsförderung im Rahmen von URBAN II (2002)

Planungsleitlinien

„Ludwigshafens City soll ein lebendiger Treffpunkt für die Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie für Besucherinnen und Besucher der Stadt sein und Identifikationsort für Ludwigshafen werden. Ziel ist eine bunte Erlebniswelt von Handel mit unterschiedlichsten Angeboten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und von Dienstleistern. Die Wohnfunktionen sind zu integrieren, wobei die Vor- und Nachteile innerstädtischen Wohnens (z. B. kurze Wege, aber auch Belästigungen durch den „City-Betrieb“) zu beachten sind. Das Wohnen hier zu priorisieren würde die anderen, für die City-Funktion entscheidenden Nutzungen beeinträchtigen.“⁶

Planungsziele

„Für die Innenstadt sind eine offensive Ansiedlungspolitik, insbesondere für Betriebe mit ‚Magnetwirkung‘, die attraktive Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze sowie der zumeist privaten Gebäude, die Erhaltung und Schaffung eines Angebots von Attraktionen sowie die Sicherung einer guten Erreichbarkeit der Ludwigshafener City, insbesondere durch Maßnahmen im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (z. B. S-Bahn-Haltepunkt Stadtmitte) die wichtigsten Ziele.“⁷ Die in diesen Planungen und Maßnahmen formulierten Ziele werden durch folgende Maßnahmen umgesetzt:⁸

- Aufwertung der Innenstadt durch Einbeziehung der freigewordenen Uferbereiche des Rheins mittels Änderung der Ausrichtung (‘Drehung’) ähnlich, wie bereits im Stadtteil Süd geschehen,
- die Bündelung (‘Kompaktierung’) des Einzelhandels im Norden, Branchenmix, Qualitätsverbesserung, Stabilisierung von Einzelhandelslagen
- im Anschluss City Mitte: Schwerpunkt Gastronomie,
- im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Berliner Platz: Kultur und Bildung, Nahverkehrs-Schwerpunkt,
- entlang des Rheinufers: Gastronomie und Hotel, Kultur und ‘Edutainment’,
- Zwischen Berliner Platz und Walzmühle Versorgungsgastronomie (Pendlerversorgung in Zusammenhang mit dem S-Bahn-Anschluss) aber auch Abend- / Vergnügungsgastronomie,
- Förderung des Wohnens,

⁶ Stadtentwicklungskonzept 2010, Kap. 5.7.2, S. 31, FIRU / STADT LUDWIGSHAFEN, 2006

⁷ Erläuterungsbericht zum FNP 1999, STADT LUDWIGSHAFEN

⁸ Siehe auch: Stadtentwicklungskonzept Innenstadt 2006, Endbericht http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Stadtentwicklung/Veroeffentlichungen/PDF/K2_2006_entwicklungskonzept_innenstadt.pdf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

- Motivation von privatem Kapital durch Leuchtturmprojekte.

Mit Blick auf die vorgenannten Ziele bedeutet das Vorhaben „Hochhaus Berliner Platz“ einen wichtigen Meilenstein, was nachfolgend im Einzelnen dargelegt wird:

Die Analyse der südlichen Innenstadt stellt für den Bereich City Süd / Wredestraße / Berliner Platz hinsichtlich Einzelhandel, Dienstleistung, Nahversorgung und Bildung folgende Charakteristika fest:

- ÖPNV-Knotenpunkt
- Im Bereich Wredestraße vorwiegend Schwerpunkt Versorgung / Versorgungsdienstleistung
- Defizitäre Einzelhandelszone (Schwächen in der Angebotsqualität)
- Potenzial: Ausbau und Fortführung der „Kulturachse“ mit entsprechender Nutzungsansiedlung in diesem Bereich
- starke Dienstleistungsprägung im westlich angrenzenden Platzbereich; qualitativ gute Einzelangebote im Einzelhandel⁹

Hinsichtlich Gastronomie, Kultur und Unterhaltung wurden folgende Eigenschaften festgestellt:

Östlicher Platzraum

- ÖPNV-Knotenpunkt
- Gastronomieangebot mit Schwerpunkt Versorgung (Bistro / Imbiss / Fast-Food (mit zum Teil eingeschränkter Aufenthaltsqualität durch ÖPNV-Knoten)
- Ergänzendes Gastronomieangebot (Fokus Kneipengastronomie, Abendgastronomie im östlichen Randbereich)

Westlicher Platzraum

- Akkumulation von Gastronomiebetrieben mit Freisitzangebot / Außenraumbezug
- Trennwirkung Straße → Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität¹⁰

Hinsichtlich Städtebau, Gestalt und öffentlicher Raum gelten folgende Aussagen:

- Neugestaltung Berliner Platz
 - als Beitrag zur Attraktivierung des Stadtraums
 - unter Berücksichtigung und Einbezug verwendeter Gestaltungselemente (Möblierung etc.) bei der Erstellung des Public-Design-Konzepts¹¹

Die Weiterentwicklung der Innenstadt sieht vier Handlungsschwerpunkte vor:

- Kaufkraft zurückgewinnen,
- zeitgemäßes Erscheinungsbild,

⁹ Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 2 – Analyse Teilplan 2a Ziffer 7

¹⁰ Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 2 – Analyse Teilplan 2b Ziffer 6

¹¹ Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 2 – Analyse Teilplan 3 Ziffer 3

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

- Hinwendung und Öffnung zum Rhein sowie
- Wohnen und leben in der Innenstadt.

Um diese Ziele zu erreichen, ist eine umfassende Neuorientierung der Innenstadt angestoßen worden. Diese als 'Kompaktierung' bezeichnete Neuordnung geht davon aus, dass die Einzelhandelsschwerpunkte künftig im Bereich Bahnhofstraße, nördliche Bismarckstraße, Zollhofhafen und Rathaus, aber auch in der Ludwigstraße angesiedelt sein werden. Die Bereiche City Mitte und City Süd sind vorrangig Dienstleistungen, Gastronomie sowie Kultur vorbehalten. In der noch durch Einzelhandel geprägten Ludwigstraße wird die bestehende Angebotsstruktur auch außerhalb des eigentlichen Kompaktierungsbereichs stabilisiert und unterstützt.

Aus dem Entwicklungskonzept Innenstadt ergeben sich folgende Aussagen, die für das Vorhaben relevant sind:

„Einen Schwerpunkt für die Nahversorgung bildet auch der 'Südpol'. Die Ansiedlung zusätzlicher stadtteilbezogener Funktionen (Lebensmittel, Frischezentrum, Stadtteilmarkt, Bürgerzentrum) ist schwerpunktmäßig im festgelegten Bereich anzustreben. Die räumliche zentrale Lage im Betrachtungsraum gewährleistet eine gute Erreichbarkeit.“¹²

Die südliche Ludwigstraße soll als Schwerpunkt für die Gastronomie entwickelt werden. Darüber hinaus soll der Berliner Platz über die Pendlerversorgung hinaus auch Angebote für die Abendgastronomie bereitstellen.¹³

In der südlichen Innenstadt erfolgen eine Stärkung und der Ausbau der Kultur- und Unterhaltungsschiene. Diese Maßnahme stellt damit eine Verknüpfung zwischen den Kultureinrichtungen am westlichen Rand der Innenstadt (Theater, Museen) und der Edutainment-Schiene am Rheinufer her. In diesem Zusammenhang stehen die Installation bzw. der Ausbau von Bildungseinrichtungen oder schulaffinen Nutzungen. Die durch das Vorhaben geplanten Nutzungen beeinträchtigen die formulierten Ziele nicht, vielmehr kann eher von einer Unterstützung durch die Nutzungen des Vorhabens ausgegangen werden.¹⁴

Die Stärkung und Fortsetzung der Freiraumdiagonale, die die Vernetzung der Kultureinrichtungen der westlichen Innenstadt mit dem Nutzungsschwerpunkt Kultur / Unterhaltung ('Edutainment' Hafen) am Rheinufer verbessern soll, wird durch Gestaltungskonzepte des öffentlichen Raums bzw. durch Konzepte zur Verbesserung der gestalterischen Qualität der Innenstadt unterstützt.¹⁵

Die Bildung innerstädtischer Adressen durch Ausbau der Wohnfunktion lässt individuelle und attraktive Quartiere entstehen, die unterschiedliche Bewohnergruppen ansprechen. Durch Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion, die mit parallel verlaufenden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung bereits in der Durchführung sind (Rheinufer Süd, Lutherplatz, Bürgerhof), soll die

¹² Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 58

¹³ Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 66

¹⁴ Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 2a

¹⁵ Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 1 Ziffer 6

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Bereitschaft Privater zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Dies trägt zur einer Steigerung der Nachfrage und Reduzierung der Leerstände bei.¹⁶

Als Leitbild wird dabei die Herausbildung unterschiedlicher Wohnmilieus in der Innenstadt formuliert. Die Planung greift die für den Bereich Wredestraße / Berliner Platz vorgesehene Herausstellung und Betonung der 60er-Jahre-Charakteristika mit anspruchsvollem Wohnen im Sinne einer 'neuen Moderne' auf.¹⁷

Im Bereich südliche Ludwigstraße sollen unter Ausnutzung der Zentralität anspruchsvolle Wohnangebote durch Entwicklung eines individuellen Wohnumfelds im Sinne einer „Retro-Prägung“ etabliert werden.¹⁸ Das Erreichen dieses Ziels wird von der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Berliner Platzes positiv beeinflusst.

Die Verbindungen innerhalb der City schaffen gute Verknüpfungen innerhalb der einzelnen Nutzungsschwerpunkte.¹⁹ Dadurch ist der Berliner Platz im Rahmen seiner ihm zugewiesenen Funktion weiterhin integraler Bestandteil der innerstädtischen Entwicklung.

Hochhäuser sollen als stadtbildprägende Landmarken durch Fassadengestaltung, Farb- und Beleuchtungskonzepte aufgewertet werden.²⁰ In diesem Sinne erhält der Berliner Platz durch Inszenierung eines stadtbildprägenden Baukörpers ein besonderes Gewicht; bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Leuchtturmprojekt, das die Umgebung positiv prägen wird.²¹ Die Umsetzung von Gestaltungskonzepten für die öffentlichen Räume im Bereich südliche Ludwigstraße und Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz²² bekommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung, indem der Radius der städtebaulich positiven Auswirkungen deutlich erhöht wird. Zusammenfassend unterstützt das Projekt „Hochhaus Berliner Platz“ die Ziele der städtebaulichen Entwicklung insbesondere in folgenden Punkten:

- Ladenflächen für die Nahversorgung und Pendlerversorgung
- Entwicklung der Gastronomie in Richtung Gaststätten, Abend- und Erlebnisastronomie
- Aufwertung der Freiraumdiagonale durch bessere Gestaltung öffentlicher Freiräume
- Stützung der Wohnfunktion in den angrenzenden Bereichen durch gestalterische Aufwertung
- Schaffung einer neuen „Landmarke“ durch einen stadtbildprägenden Baukörper

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nr.	Name	rechtskräftig	Fläche	Art d. baul. Nutzung
567	Geschäftshaus Berliner Platz	09.04.2002		Kerngebiet, Verkehrsflächen

¹⁶ Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 84

¹⁷ Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 60

¹⁸ Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 2b Ziffer 4

¹⁹ Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 81

²⁰ Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 65, Anhang 4 Karte Maßnahmenvorschläge Ziffer 3

²¹ Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. Anhang 3 Städtebau | Gestalt | öffentlicher Raum

²² Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 3

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der im Vorhaben vorgesehene Nutzungsmix erfordert die Festsetzung eines Kerngebiets. Darüber hinaus ist auch das geplante Maß der baulichen Nutzung nur im Rahmen einer Kerngebietsausweisung zulässig. Die Festsetzung gilt ebenso für das bestehende Sparkassengebäude.

Die zulässigen Nutzungen bilden mit Ausnahme der Vergnügungsstätten im Wesentlichen den Standardkatalog der BauNVO ab. Vergnügungsstätten, Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind, Sexshops sowie Prostitutionsbetriebe bzw. prostitutionsähnliche Betriebe sind aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Sie beeinträchtigen die übrigen geplanten Nutzungen. Der Ausschluss unterstützt die planerische Absicht, hochwertige Nutzungen zu installieren und dadurch positiv auf das Umfeld einzuwirken. Städtebaulichen Fehlentwicklungen wird damit von vorneherein entgegengetreten und ein Negativimage vermieden, welches durch solche Einrichtungen und Anlagen verursacht würde.

Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art z. B. in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale und vergleichbare Nutzungen. Davon nicht erfasst ist jedoch eine Hotelbar als integraler Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes.

Wettbüros im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Das schließt auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder Wetten auf Kuriositäten ein. Weiterhin umfasst diese Festsetzung auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien.

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und alle anderen elektronischen / digitalen Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie nicht in einen als „shared space-Bereich“ hochwertig ausgestalteten städtebaulichen Kontext passen, in dem der motorisierte Individualverkehr nicht die Hauptrolle spielt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unmittelbar aus dem geplanten Vorhaben.

Nutzungskennziffern nach BauNVO

Da das Vorhaben ebenso wie das Sparkassengebäude allseitig an den öffentlichen Raum grenzt (die Sparkasse auch in geschlossener Bauweise an die Nachbarbebauung), ergibt sich in beiden Fällen eine Grundflächenzahl von 1,0. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die Kubatur des Gebäudes bereits durch andere Maße (Höhe und Geschosszahl) hinlänglich beschrieben ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bauhöhe ergeben sich für das Vorhaben aus den formulierten städtebaulichen Zielen. Sie sind so gewählt, dass die Fußbodenhöhe des obersten, nicht für Nebennutzungen vorgesehenen Geschosses unterhalb der brandschutztechnisch aufwändigeren 60 m-Hochhausgrenze bleibt. Die Gesamthöhe der Baukörper wird als absolutes Maß der Wandhöhe über Normalhöhennull auf Basis einer ebenfalls als absolutes Maß bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Bei der Festlegung der EFH wurde nur ein geringes Bautoleranzmaß (+/- 5 cm) zugelassen, um die allseitige höhenmäßige Anbindung an die öffentlichen Flächen zu sichern. Die EFH orientiert sich einerseits an dem höchsten Punkt des Platzes am Rand der Überbauung, andererseits an der Bahnsteigkante der Straßenbahnhaltestelle. Die Toleranzmaße für die Höhe der baulichen Anlagen lassen eine Über- bzw. Unterschreitung von maximal 30 cm zu. Dies gibt mehr Spielraum bei kleineren Änderungen im späteren Planungsverlauf und lässt die Möglichkeit einer späteren Entscheidung zu technischen Details offen; städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht gegeben.

Die festgesetzten Höhen wurden wegen der ohnehin zulässigen Toleranzen auf 0,1 m gerundet. Die Dachfläche des höheren Baukörpers ist aus Gründen der Gestaltung bzw. zur Abschirmung der dort geplanten Technikanlagen von einer Brüstung in Geschosshöhe umgeben. Die Oberkanten der Brüstung ist als Wandhöhe verbindlich festgesetzt.

Auf der Basis einer festgesetzten EFH von 95,00 m+NHN ergeben sich für die einzelnen Bauteile folgende Höhen:

Bauteil	Festgesetzte Wandhöhe	Geplante Höhe über Grund²³
7-geschossiger Gebäudeteil:	121,6 m+NHN	= 26,6 m
19-geschossiges Hauptgebäude:	162,0 m+NHN	= 67,0 m

Für das bestehende Sparkassengebäude kann auf eine Festsetzung der Höhe verzichtet werden. Hier ist die Angabe der maximal zulässigen Geschosszahl ausreichend.

Abstandsflächen

Die LBauO fordert auch in Kerngebieten grundsätzlich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 x Wandhöhe, jedoch mit dem Vorbehalt, dass eine geringere Tiefe zugelassen werden kann, wenn die Nutzung dies rechtfertigt. Im als Kerngebiet festgesetzten Innenstadtbereich einer Groß-

²³ Auf 0,1 gerundet

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Stadt mit einer Vielzahl an höheren Gebäuden in der Umgebung lässt sich das mit Sicherheit annehmen. Die erforderlichen Abstände auf der Basis von 0,4 werden durch das geplante Gebäude (gerechnet bis zur Mitte der Verkehrsanlage) an mehreren Stellen nicht eingehalten. Betroffen davon ist dessen Nordseite, die Südwest- sowie die Südseite.

Bei einer Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Zu diesem Zweck wurde die Verschattungen untersucht, die durch die Planung verursacht werden. Die Ergebnisse sind in einem Gutachten²⁴ und in Kap. 6.3.2, S. 40 ausführlich dargestellt.

Die Empfehlungswerte der DIN 5034 sind bereits im Bestand (mit „Tortenschachtel“) bei mehreren Gebäuden nicht eingehalten. Demgegenüber verursacht die Planung in nur in einem Fall (Ludwigstraße 4) die Nichteinhaltung der DIN. Im Fall Bismarckstraße 27 wird die Besonnung, die bereits unterhalb der Empfehlungswerte liegt, durch das Vorhaben zur Tag- und Nachgleiche weiter eingeschränkt. In diesem Fall weist jedoch der vis-à-vis befindliche kleinere Bauteil des Vorhabens mit seinen 7 Geschossen die gleiche Geschosshöhe auf, wie der betroffene Baukörper im Bestand und fügt sich damit in den baulichen Kontext der Bismarckstraße ein.

Gegenüber den Gebäuden an der Ludwigstraße und der betroffenen Wohnung an der Bismarckstraße werden die Grenzabstände eingehalten. Das impliziert im Grundsatz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Wohnungen. Das Bauvorhaben führt auch hier zu keinen unzumutbaren Nachteilen für den umgebenden Bestand. Im Bereich „Ankerhof“, gegenüber dem die Abstände am deutlichsten unterschritten werden, sind die Empfehlungen der DIN 5034 eingehalten, da das Vorhaben dem Gebäude seine Schmalseite zuwendet. Hier kommt es an einem Punkt zu einer Verbesserung der Besonnung im Januar, da eine Belichtung in einem Bereich erfolgt, der vorher vom Baukörper der Tortenschachtel bei tief stehender Sonne abgedeckt war. Daher kann auch in diesem Fall nicht von unzumutbaren Einschränkungen der Besonnung ausgegangen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den Räumlichkeiten der Gebäude, gegenüber denen das Vorhaben nicht die Abstandsflächen einhält, weiterhin durch ausreichende Besonnungszeiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, weshalb eine Unterschreitung der Abstandsflächen vertretbar ist.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Da der Baukörper als Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Form bereits weitgehend feststeht, wird er wegen seiner städtebaulichen Bedeutung durch Baulinien definiert. Dadurch ist planungsrechtlich die Gebäudeform präzise fixiert. Für den Baukörper der Sparkasse werden hingegen Baugrenzen bestimmt, die den derzeitigen Bestand dokumentieren. Die Untergeschosse werden durch gesondert gekennzeichnete Baugrenzen festgesetzt, da ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze städtebaulich ohne Relevanz ist.

Die Form der Baulinien und -Grenzen bestimmt gleichzeitig die Bauweise, die deshalb nicht eigens festgesetzt werden muss.

²⁴ Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Januar 2019

5.1.4 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen entsprechend ihrer Nutzungen festgesetzt:

Der Berliner Platz ist gemäß seiner Funktion als Aufenthaltsbereich und Haltestelle für den ÖPNV als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine genauere Unterteilung wurde nicht vorgenommen, um bei etwaigen späteren Änderungen der Aufteilung ausreichend flexibel zu sein.

Die Bismarckstraße ist zwar aus Gründen der Verkehrsberuhigung in die Gestaltung der umgebenden Aufenthaltsflächen im Sinne eines „shared space“ integriert, aber von ihrer Funktion her eine Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr und dementsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen für die Straßenbahntrasse sind lediglich als Hinweis in die Planung übernommen, da eine förmliche Festsetzung städtebaulich für das Vorhaben nicht entscheidend ist. Auch andere verkehrstechnische Planungen (Busbucht, Zufahrt zur Tiefgarage) wurden zum besseren Verständnis als Hinweis aufgenommen; geringe Abweichungen sind für die Planung irrelevant. Die Festsetzung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ deckt diese Nutzungen ab.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde in mehreren Varianten untersucht (siehe Ziffer 3.3.2 *Nutzungen / Erschließung, Parken, Anlieferung*). Um die günstigste ermittelte Zufahrt planungsrechtlich zu sichern, wurde ein Zufahrtsbereich festgesetzt, mit der Maßgabe, dass an anderen Stellen Zufahrten nicht zulässig sind.

5.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Bäume

Der Platanenhain ist der einzige Bereich im Plangebiet, in dem die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben nachgewiesen werden können. Der Platz soll jedoch aus städtebaulichen Gründen seine besondere Gestalt behalten. Das setzt insbesondere den Erhalt der Bäume des Platanenhains voraus. Auch der überwiegende Teil der Bäume entlang der Bismarckstraße soll nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder das Straßenbild aufwerten. Zu diesem Zweck werden die prägenden Bäume durch eine Spezialfirma unter Erhalt des Wurzelballens entnommen und an anderer Stelle zwischengepflanzt. Nach Fertigstellung der Tiefgarage werden sie in Baumquartieren an ihren alten Platz zurückversetzt. Am provisorischen Standort können, falls erforderlich, während der Bauzeit Pflegemaßnahmen an den Bäumen vorgenommen werden, die ihre Vitalität erhöhen und ein erfolgreiches Wiedereinpflanzen an ihrem alten Standort sicherstellen. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit den in der Allgemeinen Vorprüfung und im Artenschutzgutachten genannten Minderungsmaßnahmen (Kap. 6.2.1) ein wichtiger Beitrag zur Minimierung der Umweltauswirkungen und zum Artenschutz.

Durch die Zufahrt der Tiefgarage ergibt sich eine kleine Veränderung des Rasters gegenüber dem Bestand, der jedoch keine Auswirkungen auf die Gesamtwirkung hat.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Durch die Beschränkung der Entfernung von Bäumen auf die kalte Jahreszeit werden diese Maßnahmen auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit beschränkt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Durch eine Kombination untereinander abgestimmter Maßnahmen wird der Schutz vor Vogel-schlag sichergestellt:

- Es werden keine Ganzglasfassaden ausgeführt. Es handelt sich im Ansatz um eine Lochfassade.
- Aufgrund der Gebäudegeometrie und -organisation sind keine Durchblicksituationen gegeben.
- Es kommt kein hochspiegelndes Sonnenschutzglas, sondern ein reflexionsarmes Wärmeschutzglas zum Einsatz.
- Eine weitere Strukturierung der Fassade entsteht durch bewegliche Elemente wie den außenliegenden Sonnenschutz, sowie z. B. innen liegenden Blendschutz.

Belagsflächen

Die Oberfläche des Platanenhains soll wieder als wasserdurchlässige Fläche hergestellt werden. Diese Maßnahme ist im Sinne der Stadtgestaltung und gleichzeitig durch Verbesserung des Abflussbeiwerts als Minderungsmaßnahme anzusehen.

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm

Der Bebauungsplan setzt gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche fest, die maßgeblich für die Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind. Diese Lärmpegelbereiche sind für die jeweiligen Geschosse, bezogen auf die einzelnen Fassaden bestimmt, da die Lärmbelastung je nach Ausrichtung der Fassaden und Höhe differieren kann. Daher wurde auf eine grafische Darstellung der Lärmpegelbereiche mittels Isophonen im Planteil verzichtet und stattdessen im Textteil eine tabellarische Festsetzung vorgenommen. Dies ist nicht zuletzt deswegen gerechtfertigt, da die Lage der Fassaden bzw. der einzelnen Geschosse genau fixiert ist. Für den Lärmpegelbereich V ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 für Betten- und Aufenthaltsräume das Schalldämm-Maß aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im Schallgutachten wurden als Voraussetzung für die Einhaltung des Planungsziels (Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A)) zeitliche und entladetechnische Beschränkungen bezüglich Anlieferung und Außengastronomie genannt. Festsetzungen zu Betriebszeiten und -abläufen sind jedoch einer förmlichen Festsetzung über das BauGB nicht zugänglich. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt und / oder vertraglich (z. B. Durchführungsvertrag, Mietverträge) vereinbart werden.

Luftschadstoffe

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB können zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes u. a. bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden. Dazu zählen nach § 3 (4) BImSchG auch Luftverunreinigungen. Diese sind „... im Sinne dieses Gesetzes ... Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen umfasst neben Gefahren, d. h. Beeinträchtigungen von grundgesetzlich geschützten Rechten, wie der Gesundheit, auch unterhalb dieser Schwelle gelegene erhebliche Nachteile und Belästigungen. Was im konkreten Planungsfall als erheblicher Nachteil oder Belästigung gilt, beurteilt die Gemeinde unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens²⁵.

Durch eine Freisetzung der vom Entlüftungssystem der Tiefgarage transportierten Luftschadstoffe in ausreichender Höhe über Grund werden potenziell schädliche Konzentrationen im Aufenthaltsbereich von Personen vermieden.

5.1.7 Pflanzgebot

Das festgesetzte Pflanzgebot unterstützt die o. g. Ziele zur Wiederherstellung des Platanenhains im Sinne von Ziffer 5.1.5 (*Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Bäume*). Entnahme und Wiedereinpflanzung entspricht nicht dem üblichen Vorgehen bei der Baumerhaltung. Darüber hinaus wird im Bereich des Platanenhains eine Wiederbepflanzung mit geringen Abweichungen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Daher ist bei allen betroffenen Bäumen eine Festsetzung als Pflanzgebot sachgerecht.

Anstelle der nicht zu erhaltenden Pappel, sowie weiterer im Plangebiet vorhandener prägender Einzelbäume wird ein Gebot zur Erhaltung sowie – bei Abgang – zum Ersatz festgesetzt. Um möglichst schnell eine räumliche Wirkung entfalten zu können, werden Mindeststandards hinsichtlich des Stammumfangs bei Ersatz und damit der Baumgröße festgesetzt.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und Verbesserung des Niederschlagswasserabflusses wurde eine Dachbegrünung für die Bereiche festgesetzt, die nicht durch begehbare Bereiche oder technische Anlagen in Anspruch genommen werden.

5.1.8 Sonstige Festsetzungen

Im zeichnerischen Teil ist lediglich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nicht vollständig identisch mit dem VBP. Der Umfang des VEP ergibt sich aus den Planzeichnungen des Vorhabens, die als „Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 1 von 2 - Grundriss“ und „Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 2 von 2 - Schnitte, Ansichten“ integraler Bestandteil der Planunterlagen werden. Wegen der schwer nachvollziehbaren unterschiedlichen Ausdehnung in verschiedenen Ebenen wird auf die grafische Darstellung des Geltungsbereichs für den VEP verzichtet.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Eine detaillierte Festsetzung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen erübrigt sich, da das Vorhaben im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits gestalterisch weitgehend fixiert ist.

Werbeanlagen prägen in hohem Maß das Bild des Stadtzentrums. Um eine Überladung mit Werbeflächen, zu auffällige Formen der Werbung und gestalterisch unbefriedigende Anordnungen zu verhindern, ist eine Regelung erforderlich. Da es für den Innenstadtbereich bereits eine Werbeanlagensatzung gibt, wird auf diese zurückgegriffen.

²⁵ LOHMEYER, a.a.O

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Der Planbereich ist bereits über die TWL-KOM für das Kabelfernsehnetz erschlossen, daher wird die Anbringung von Außenantennen aus Gründen der Gestaltung beschränkt. Angestrebt wird, den architektonisch hochwertigen Baukörper ohne störende Anbauten zur Geltung zu bringen.

Mobilfunkantennen sind aus dem gleichen Grund ausgeschlossen; zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe mehrere Hochpunkte, die sich für die Anbringung von Sendeeinrichtungen eignen.

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze ist nach den Vorgaben der VV Stellplätze LBauO (Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“) zu ermitteln. Die vom Vorhabenträger ermittelte Anzahl von 332 Plätzen errechnet sich bei Umsetzung der Anlage zur VV Stellplätze LBauO unter Ausschöpfung der dort vorgesehenen Potenziale zur rechnerischen Reduzierung. Eine Reduzierung des förmlich ermittelten Stellplatznachweises um bis zu 30 % wird im konkret vorliegenden Planungsfall aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar gesehen:

- qualitativ und quantitativ sehr gute Anbindung an die verschiedenen Arten des ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn, Busse mit kurzen Taktzeiten)
- Durch die zahlreichen öffentlichen Stellplätze in der Innenstadt ist die Situation nicht vergleichbar mit Handels- oder Dienstleistungsflächen ohne öffentliche Stellplätze in der Nähe. Daher kann die Ausweisung von Kundenstellplätzen reduziert werden.
- Berücksichtigt wird ebenfalls, dass für die Verkaufsflächen der Tortenschachtel keine Stellplätze gesondert nachgewiesen waren.

Aus diesem Grund könnte die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze insgesamt deutlich reduziert werden. Dessen ungeachtet wird die Schaffung zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten weitergehend überprüft. Vordringlich wird geprüft, ob Stellplätze in entsprechender Anzahl an anderer Stelle über Baulast nachgewiesen werden können. Sofern dies nicht der Fall ist wird als weitere Option geprüft, ob im Zusammenhang mit dem Vorhaben weitere bauliche Maßnahmen (bspw. Errichtung einer Hochgarage) notwendig werden.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Hoher Grundwasserstand

Die Grundwasserstände wurden gutachterlich ermittelt und sind entsprechend der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen dargestellt. Sie haben Einfluss auf die Gründung, die erforderlichen Maßnahmen zur Abdichtung der Untergeschosse und die Wasserhaltung während der Bauzeit.

5.4 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen

5.4.1 Satzung über die Fernheizung

Die Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein 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 Plangebiets gültig. Sie beinhaltet auch den Anschluss- und Benutzungszwang.

5.4.2 Richtfunktrassen

Nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) sind die Wegerechte von Telekommunikationslinien bei Vorhaben zu berücksichtigen. Zur Sicherung der Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH wird der freizuhaltende Bereich nachrichtlich in die Planung übernommen.

5.5 Hinweise

5.5.1 Denkmalschutz

Bei Grabungen ist nicht auszuschließen, dass archäologisch wichtige Funde zutage treten. Die Finder sind zur Anzeige verpflichtet, Das Denkmalrecht regelt und sichert die fachgerechte Bergung der Funde und fallweise weitere Erforschungen des Grabungsfeldes.

5.5.2 Vorschriften barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen bedeutet, Wohnungen, Gebäude sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Die §§ 36, 44 sowie 51 LBauO sind einschlägig. Darüber hinaus sind folgende Regelwerke anzuwenden:

- DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen – Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen
- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude (ersetzt die DIN 18024-2 Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten)
- DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (ersetzt die DIN 18025-1:1992-12 und die DIN 18025-2:1992-12)
- DIN 32984 Bodenindikatoren, Leitstreifen etc. (Ergänzung zur DIN 18040)
- DIN 32975 Gestaltung Informationen im öffentlichen Raum (Ergänzung zur DIN 18040)

5.5.3 Kreislaufwirtschaftsgesetz

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) ist das zentrale Bundesgesetz des deutschen Abfallrechts. Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen sowie insbesondere das Recycling und die sonstige stoffliche Verwertung von Abfällen zu fördern.

5.5.4 Wasserrechtliche Belange

Gemäß dem Vorsorgeprinzip ist die Stadt Ludwigshafen als Untere Wasserbehörde für den Schutz der Gewässer in Ludwigshafen zuständig. Grundsätzlich ist jede Einwirkung auf ein Gewässer von nicht völlig untergeordneter Bedeutung genehmigungspflichtig oder unterliegt einer sonstigen behördlichen Kontrolle. Sämtliche auf Gewässer bezogene Vorhaben und Antragsunterlagen werden deshalb von der Unteren Wasserbehörde geprüft. Welche Anträge jeweils zu stellen sind, hängt von der Art der Einwirkung oder Nutzung eines Gewässers ab.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Genehmigungspflichtig ist z. B. der Bau von Brunnen, Erdwärmsonden und Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sowie Grundwasserabsenkungen und -haltungen.

5.5.5 Hochwasserschutz

Als Rheinanlieger ist die Stadt Ludwigshafen eingebunden in das länderübergreifende Hochwasserschutzkonzept. Das Hochwasserschutzkonzept am Rhein ist für ein Hochwasser mit rund 9,35 m am Pegel Mannheim ausgelegt worden. Dieses entspricht in Höhe der Kaiser-Wilhelm-Straße einer absoluten Höhe von rund 94,5 m NHN.

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen, wie z. B. • Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998),

5.5.6 Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN- gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100 kBq/m³, können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (www.lfu.rlp.de > Startseite > Arbeits- und Immissionsschutz > Radoninformationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

5.5.7 Kampfmittel

Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Einschläge von Blindgängern nicht verlässlich möglich. Die Fläche gilt daher insgesamt als potentiell belastet. Hinzu kommt, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Aufnahmen, sowie

mögliche stattgefundene Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln die visuelle Beurteilung und Auswertung verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5.8 Grundwasserhaltung

Da die Baugrubensohle unterhalb des Grundwasserniveaus liegt, kommt zur Sicherung der Baugrube eine Absenkung des Grundwassers infrage. Die Förderung und Einleitung in einen Vorfluter bedarf einer Genehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr

6.1.1 Einzelhandel

Durch das Vorhaben entfallen ca. 15.000 m² Verkaufsfläche in der ehemaligen „Tortenschachtel“. Im Gegenzug werden max. 1.600 m² Bruttoverkaufsfläche für Ladenlokale geschaffen. Negative Auswirkungen im Hinblick auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EKZ) der Stadt Ludwigshafen sind nicht zu erwarten, eine Konkurrenzsituation zum Schwerpunkt in der nördlichen Innenstadt ist ausgeschlossen.

6.1.2 Infrastruktur

Verkehr

Durch den von der geplanten Tiefgarage induzierten zusätzlichen Verkehr gehen keine größeren Auswirkungen auf die Umgebung aus. Bei einem Angebot von ca. 135 Stellplätzen und einem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal 1.340 Kfz / Tag (zusammen ein- und ausfahrend) sind die Auswirkungen in der Bismarckstraße durch zusätzliche Fahrbewegungen überschaubar, wenn auch nicht vernachlässigbar. Die zu erwartende Verkehrszunahme an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten liegt jedoch innerhalb der statistischen Schwankungsbreite bei Verkehrszählungen.²⁶

Straßenführung, Straßenquerschnitt und das vorhandene Verkehrsaufkommen ermöglichen eine Erschließung der Tiefgarage über die Bismarckstraße. Die Ausgestaltung der Zufahrt erlaubt das Abwickeln des Verkehrs durch aus- und einfahrende Fahrzeuge auch in der Spitzenstunde. Die zusätzliche Lärmbelastung wirkt sich in der Bismarckstraße nur marginal aus, die Dammstraße ist nicht betroffen. Die im Bereich der Rampe entstehenden Emissionen werden durch bauliche Maßnahmen nachhaltig reduziert.

Leitungen

Im Bereich südlich des Metropol verlaufen verschiedene Leitungen, die im Zuge der Baumaßnahmen ggf. zu sichern sind. Es sind dies eine Hauptwasserleitung (DN 200), die Stromversorgung des Sparkassengebäudes (20 kV) und eine Gashochdruckleitung.

²⁶ Verkehrsanalyse und Prognose, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, Januar 2019

Parallel zur Straßenbahnhaltestelle liegen mehrere Kanäle und Leitungen geringerer Dimensionierung, die im Zuge der Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

6.2 Fachbeitrag Naturschutz

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und der Beitrag zum Artenschutz sind durch ein Büro für Landschaftsplanung im Rahmen eines Gutachtens erstellt worden.²⁷ Die allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, obgleich Schwellenwerte nach UVP-Gesetz nicht erreicht bzw. überschritten werden und eine gesetzliche Verpflichtung zur Vorprüfung insofern nicht besteht.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden insgesamt als gering eingestuft. Negative Auswirkungen können in Bezug auf die Schutzgüter Fauna (Vogelschlag) und Mensch (Schattenwurf, Wind, Lärm) entstehen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

6.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Vorprüfung des Einzelfalls sind die Kriterien entsprechend der Anlage 2 zum UVPG herangezogen worden. In einem ersten Schritt wurde zunächst unterstellt, dass das Vorhaben relevante Umweltauswirkungen ohne Berücksichtigung des Standorts haben kann. Daher ist in einem zweiten Schritt nach Nr. 2 der Anlage 2 zum UVPG die standortbezogene potenzielle Betroffenheit des Gebiets geprüft worden. Die wesentlichen Aussagen aus Ziffer 3.2 und 3.3 des Gutachtens sind nachstehend tabellarisch zusammengefasst:

Kriterien		Empfindlichkeit	Minderungsmaßnahmen	Auswirkungen ■ keine ■ keine bei Minderungsmaßnahmen
Nutzung f. Siedlung		Gering		Keine
<i>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit</i>				
Boden		Entsorgung vorhandener, z.T. belasteter Auffüllungen, Tiefgarage im Bereich Platanenhain		Keine
Wasser	Grundwasser	Kein Eingriff über den Bestand hinaus; während der Bauzeit Grundwasserhaltung		Keine
	Oberfl.wasser	Nicht vorhanden	—	Keine

²⁷ Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, THOMAS BREUNING, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Natur	Biototypen	Gering; naturferne Biototypen, großflächige Versiegelung; Empfindlichkeit gering; Eingriffe im Bereich Platanenhain	Weitgehende Erhaltung der Straßenbäume, ggf. Ersatz, Um- und Wiedereinpflanzung Platanenhain, Dachbegrünung	Keine (unter Anwendung von Minderungsmaßnahmen)
	Fauna	Gering; nur wenige geeignete Lebensräume; außer Ubiquisten lediglich Mauersegler, in der Umgebung auch Turmfalke, Wanderfalke und Fledermäuse, Gefahr von Vogelschlag	Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brut- bzw. Aufzuchtzeiten, Maßnahmen gegen Vogelschlag	Keine (unter Anwendung von Minderungsmaßnahmen)
Landschaft		Gering; Umgebung sehr städtisch geprägt, Straßenbäume	Integration in das Stadtbild, weitgehende Erhaltung der Straßenbäume, ggf. Ersatz	Keine
<i>Schutzkriterien</i>				
Sonstige gesetzlich ausgewiesene Schutzgebiete				Keine
Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind				Keine
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		Lage in der Innenstadt; geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen und Schattenwurf		Keine
(Boden-)Denkmäler		Nördlich des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Daher gilt der Planbereich aus Sicht der Archäologie als sensitiv.	Bei Funden Einschaltung der Direktion Landesarchäologie und Abstimmung des weiteren Bauablaufs	Nein (unter Beachtung archäologischer Belange)
<i>Merkmale möglicher Auswirkungen</i>				
Ausmaß	Gebiet	Lokal; landschaftliche Auswirkung reicht bezüglich des Landschaftsbildes über den Untersuchungsbereich hinaus, fügt sich aber ein.	Nicht erheblich im Sinne des UVPG	
	Bevölkerung	Verkehrszunahme, Verschattung, Windverhältnisse, Luftschadstoffe, Lärm- und Staubentwicklung sowie Mobilitätseinschränkungen wäh-	Nicht erheblich	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

		rend der Bauzeit, ergeben keine erheblichen Auswirkungen; positive Auswirkungen durch verbesserte Infrastruktur	
Grenzüberschreitender Charakter	Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen		Nicht erheblich
Schwere und Komplexität	Nicht schwerwiegend bzw. komplex bei Beachtung der Minderungsmaßnahmen		Nicht erheblich
Wahrscheinlichkeit	Abhängig von der Ausgestaltung der endgültigen Planung; bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen		Nicht erheblich
Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	Temporäre Auswirkungen während der Bauzeit; Reversibel nur bei Rückbau; keine erheblichen negativen Auswirkungen		Nicht erheblich

Aus der Untersuchung geht hervor, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen von diesem Vorhaben unter Einbeziehung der Eigenschaften des überplanten Standorts keine erheblichen negativen Auswirkungen ausgehen.

6.2.2 Artenschutz

Allgemeines

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (besonders geschützte Arten) sind auch dann zu beachten, wenn eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Innerhalb des Untersuchungsraums konnten keine besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Darüber hinaus finden sich keine geeigneten Lebensräume für Reptilien und Amphibien.

Vögel

An Vögeln wurden folgende Arten vorgefunden:

- Straßentaube
- Ringeltaube
- Grünfink
- Mauersegler

In der näheren Umgebung kommen zudem Kohlmeise, Blaumeise, Elster, Turmfalke und Wanderfalke vor.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude und die dauerhafte oder vorübergehende Entfernung von Bäumen gehen Teile des Lebensraums verloren. Dies dürfte aber zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen, da Bäume in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten für Vögel bieten.

Fledermäuse

In der Umgebung wurden mehrfach Fledermäuse gemeldet. Der Untersuchungsbereich dient den Tieren mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht als Fortpflanzungs- oder Brutstätte, sondern als Jagdrevier. Wenn die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen aus der Tabelle Kap. 6.2.1 beachtet werden, ist kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG gegeben.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

6.3.1 Allgemeines

Die im Bebauungsplan vorgenommene Nachverdichtung im Innenbereich (insbesondere durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse) führt zu Flächeneinsparungen an der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die zentrale Lage ergeben sich kürzere Wege, das geplante Gebäude ist auch mit nicht-motorisierten Verkehrsmitteln problemlos erreichbar und sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Zudem wird die Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels auch durch die Festsetzungen zu Dachbegrünung und sonstigen Pflanzvorschriften gerecht ebenso wie durch die Tatsache, dass sich das Gebiet innerhalb einer Anschluss- und Benutzungszwangszonung für die aus der Müllverbrennung gewonnene Fernwärme befindet, gerecht.

6.3.2 Windfeldänderung

Höhe und Ausdehnung des Gebäudes bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Luftströmung. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang bei bestimmten Anströmrichtungen entstehende Turbulenzen, die sich auf den „Windkomfort bzw. die Zugigkeit und Böigkeit im unmittelbaren Umfeld auswirken. Die zu erwartenden veränderten Windverhältnisse sind durch Windfeldberechnungen im Rahmen eines Gutachtens untersucht worden.²⁸ Bereits im Bestand kommt es zu Zugscheitungen und Böigkeiten. Daher wurden die Windfeldveränderungen, die sich durch das Vorhaben ergeben, der Situation der früheren „Tortenschachtel“ gegenübergestellt.

Die Berechnung erfolgte ca. 1,5 m über Grund (repräsentativ für den Aufenthaltsbereich des Menschen im Freien) und ca. 10 m über Grund (in Anlehnung an die Messhöhen verfügbarer Windmessdaten). Generell ist im weiteren Umfeld durch das geplante Gebäude eine Abnahme der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit zu erwarten. Im näheren Umfeld ergibt die Untersuchung jedoch nördlich, südlich und östlich eine höhere durchschnittliche Windgeschwindigkeit, im Südwesten ist sie hingegen geringer. Die Effekte sind in Bodennähe ausgeprägter als in 10 m Höhe. Aus der Untersuchung lässt sich ableiten, dass keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind und sich die luftklimatischen Verhältnisse nicht messbar verschlechtern.

²⁸ Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GmbH & Co. KG, Ettlingen, Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Bei der Beurteilung des Windkomforts wird windrichtungsbezogen die Häufigkeit von Starkwinden mit den ermittelten Verstärkungsfaktoren verknüpft. Für die Beurteilung werden für das Betrachtungsgebiet basierend auf den Windfeldberechnungen und den berechneten Turbulenzfeldern die jährlichen Überschreitungshäufigkeiten vorgegebener Grenzgeschwindigkeiten ermittelt. Zu beachten ist, dass es sich bei der Feststellung der Böigkeit nicht um Durchschnittswerte handelt, sondern um die Häufigkeit von Einzelereignissen. Die Darstellung erfolgt in bewerteten Stufen:

Böenwindgeschwindigkeit	Überschreitungshäufigkeit	Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit	Nutzungskategorie ²⁹
6 m/s	max. 1 %	keine Einschränkung, Windkomfort gut	1
6 m/s 8 m/s	max. 5 % max. 1 %	Geeignet für Flächen mit Warte- und Sitzbereichen (z. B. Spielplätze, Straßencafés ...)	2
6 m/s 10 m/s 15 m/s	max. 20 % max. 1 % max. 0,05 %	Geeignet für kurzzeitigen Aufenthalt	3
13 m/s	max. 1 %	problemloses Laufen (z. B. an Gebäudeecken)	4
18 m/s 20 m/s	max. 1 % max. 0,05 %	problematisches Laufen, Windschutz empfehlenswert	5
18 m/s	> 1 %	Gefahr für Fußgänger, Windschutz erforderlich	6

Teilweise existieren mehrere Kriterien zur Beurteilung des Windkomforts. In diesen Fällen genügt bereits das Nichterfüllen einer Bedingung, um die Beurteilungsfläche der nächst höheren, also kritischeren Nutzungskategorie zuzuordnen.

Bestehende Windverhältnisse

Im bisherigen Zustand zeichnen sich in der Umgebung der „Tortenschachtel“ im südlichen Bereich des Berliner Platzes geringfügig erhöhte Böigkeiten ab. Es gibt vereinzelte kleine Bereiche der Kategorie 2. Im Hinblick auf die Windverhältnisse sind Warte- und Sitzbereiche möglich. In den anderen Bereichen um die „Tortenschachtel“, (Bismarckstraße, Fußweg zwischen „Tortenschachtel“ und „Ankerhof“) und weitere Bereiche des Berliner Platzes gibt es keinerlei Nutzungseinschränkungen.

Planung

Im Planfall ist auf dem Berliner Platz zwischen der südlichen Gebäudeecke des Vorhabens und dem kreissegmentförmigen Gebäude Berliner Platz 1 sowie in der Ankerhofpassage teilweise eine geringfügig erhöhte Böigkeit zu erwarten. Es gibt örtlich begrenzte Bereiche der Kategorie 2 und zwei auf wenige Quadratmeter beschränkte Bereiche der Kategorie 3 (Südecke Metropal, Nordos-

²⁹ Die die ausgegrauten Nutzungskategorien kommen im Plangebiet nicht vor.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

ten Ankerhofpassage). In Kategorie 2 sind Nutzungen, wie kurzzeitige Aufenthalte etc. möglich, aber es sind keine Warte- und Sitzbereiche oder Außengastronomie zu empfehlen. In Kategorie 3 ist ein kurzer Aufenthalt möglich.

Die Bereiche, die hinsichtlich des Windkomforts Einschränkungen aufweisen, befinden sich überwiegend im Gleisbereich südlich des Metropol. Die „Bespielbarkeit“ des Berliner Platzes (Weihnachtsmarkt, sonstige Feste und Aktivitäten) wird nicht spürbar beeinträchtigt. In dem Bereich zwischen dem neu entstehenden 19-geschossigen Hauptbaukörper und der nördlich davon gelegenen Ankerhofpassage sind kurzzeitige Aufenthalte zwar problemlos möglich. Bereiche zum dauerhaften Aufenthalt (Warte- und Sitzbereiche, Außengastronomie) sind in diesem Bereich jedoch nicht zu empfehlen bzw. wären nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen wie Stellwände o. ä. empfehlenswert.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Windkomforts sind insgesamt gering: Einschränkungen gemäß obiger Tabelle in den Nutzungskategorien 4 – 6 kommen im Untersuchungsbereich nicht vor.

6.3.3 Verschattung

Durch die Höhe des Gebäudes ergibt sich im Vergleich zum alten Kaufhofgebäude eine teilweise deutliche Erhöhung der Verschattungen der umgebenden Bebauung. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Auswirkungen gutachterlich untersucht worden.³⁰

Es gibt keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung. Die DIN 5034 *Tageslicht in Innenräumen* nennt Orientierungswerte für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Diese sind für die Untersuchung herangezogen worden. Die DIN hat lediglich empfehlenden Charakter, da sie nicht Bestandteil einer Verordnung ist. Auch eine Rechtsprechung hat sich zu diesem Thema noch nicht entwickelt.

Nach den Vorgaben der DIN 5034 sollte eine mögliche tägliche Sonnenscheindauer (bei klarem Himmel) von 4 Stunden an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. / 23.09.) für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung gewährleistet sein; für die Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung in den Wintermonaten sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17.01. mindestens eine Stunde betragen. Eine Besonnungsdauer z. B. für den Sommer wird nicht benannt.

Die punktuellen Auswertungen der Ergebnisse der Besonnungs- bzw. Verschattungsberechnungen erfolgten im relativen Vergleich der Planung zum Bestand in Form von so genannten Horizontogrammen. An diesen lassen sich Besonnungsdauer bzw. Verschattungszeiten über Jahreszeit und Tagesverlauf unmittelbar ablesen. Die Verschattung wurde an 9 repräsentativen Punkten für das 1. OG ermittelt³¹. An einzelnen Punkten wurde die Besonnung auch für das 3. bzw. 4. OG nachgewiesen. Eine mögliche Verschattung durch Bäume wurde nicht berücksichtigt.

Störende Lichtreflexe an der Fassade sind nicht zu erwarten, da zwecks Vermeidung von Vogelschlag die Verwendung von reflexionsarmem Glas festgesetzt wird.

³⁰ Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GMBH & CO. KG, Ettlingen, 08/2015

³¹ Für Einzelhandel und Dienstleistungen gibt es keine spezifischen Anforderungen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ (Anlage 5) eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen zulässig ist, jedoch nur vier Vollgeschosse gebaut wurden. Bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen wäre die Verschattung der Nachbarschaft im Bestand wesentlich ungünstiger ausgefallen, als in den Beschattungsdiagrammen dargestellt – die Verringerung der Besonnungsdauer durch die Neuplanung wäre unter diesen Umständen deutlich geringer gewesen.

Nr. / Adresse	Besonnung am	DIN 5034 einge- halten		Planungsauswirkung ³²	Besonnungszeit [Stun- den]		
		Bestand	Planung		Bestand	Planung	Diff.
P1 Wredestr. 19, Mitte, 1. OG	17.01.	✓	✓	□	2:38	1:27	-1:11
	21.03.	✓	✓	■	7:25	5:06	-2:19
	21.06.			□	9:27	6:53	-2:34
P2 Wredestr. 17 1. OG	17.01.	✗	✓	■	0:19	1:31	+1:12
	21.03.	✓	✓	■	8:38	6:05	-2:33
	21.06.			□	9:15	7:39	-1:36
P3 Wredestr. 19, Westen 1. OG	17.01.	✓	✓	□	3:35	2:59	-0:36
	21.03.	✓	✓	■	8:36	5:36	-3:00
	21.06.			□	9:26	7:06	-2:20
P4 Bismarckstr.34 1. OG	17.01.	✓	✓	×	4:57	4:57	0:00
	21.03.	✓	✓	×	6:43	6:37	-0:06
	21.06.			×	9:30	9:30	0:00
P4 Bismarckstr.34 4. OG	17.01.	✓	✓	×	5:44	5:44	0:00
	21.03.	✓	✓	□	9:24	7:28	-1:56
	21.06.			×	9:32	9:32	0:00
P5 Wredestr. 14 1. OG	17.01.	✗	✗	×	0:32	0:32	0:00
	21.03.	✓	✓	□	6:54	5:45	-1:09
	21.06.			×	9:28	9:28	0:00
P5 Wredestr. 14 3. OG	17.01.	✓	✓	×	3:55	3:55	0,00
	21.03.	✓	✓	□	9:17	8:08	-1:09
	21.06.			×	9:32	9:32	0:00
P6 Bismarckstr.29 1. OG	17.01.	✗	✗	×	0:00	0:00	0:00
	21.03.	✗	✗	□	2:31	2:14	-0:17
	21.06.			■	4:12	1:52	-2:20
P7 Wredestr. 13	17.01.	✓	✓	■	3:39	2:06	-1:33
	21.03.	✓	✓	□	6:22	4:59	-1:23

³² Relative Veränderung der Sonnenscheindauer durch die Planung (Schwarz: Verringerung; Grün: Verbesserung); Auswirkungen: × keine / minimal; □ gering; ■ mittel; ■ stark

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

1. OG	21.06.			×	6:11	6:11	0:00
8	17.01.	✓	✓	×	2:59	2:51	-0:08
Ludwigstr. 4	21.03.	✓	✗	■	6:07	3:11	-2:56
1.OG	21.06.			×	7:35	7:20	-0:15
P8	17.01.	✓	✓	■	3:48	2:51	-0:57
Ludwigstr. 4	21.03.	✓	✓	□	6:46	4:05	-2:41
4.OG	21.06.			×	8:12	8:12	0:00
P9	17.01.	✗	✗	×	0:00	0:00	0:00
Wredestr. 33	21.03.	✗	✗	■	2:49	1:49	-1:00
1. OG	21.06.			□	5:17	3:47	-1:30

Erwartungsgemäß wirkt sich die zusätzliche Verschattung besonders auf den „Ankerhof“ aus (Wredestraße 17 / 19; P1–3). Da das Vorhaben diesem jedoch die Schmalseite zuweist, sind die Verschattungseffekte nicht so stark, wie man es bei der Höhe des Gebäudes zunächst erwarten könnte (Anlage 4, Verschattung). Im Januar verbessert sich sogar die Besonnung an einem untersuchten Punkt. Hier haben Wohnungen, die vorher bei tief stehender Sonne durch die lang gestreckte „Tortenschachtel“ verschattet waren, wegen der schmalen Silhouette des Neubaus eine längere Besonnungszeit.

Bereits starke Beeinträchtigungen im Bestand hat Bismarckstraße 29 (P6), sodass hier bereits ohne Planung die DIN-Werte nicht eingehalten waren. Hier fällt die ungünstige Exposition der Fenster nach Nordosten stark ins Gewicht. Es wurde bei niedrigem Sonnenstand durch die „Tortenschachtel“ verschattet. Daher wirkt sich der Neubau durch seine Höhe erst in der Zeit ab Tag- und Nachtgleiche aus. Zu dieser Jahreszeit verursacht die Planung eine weitere Einschränkung und darüber hinaus auch im Hochsommer. Die Wohnungen, für die dieses Ergebnis repräsentativ ist, werden allerdings gewerblich genutzt.

Weitere größere Auswirkungen hat das Vorhaben auf Ludwigstraße 4 (P8, 1. OG). Während in der lichtarmen Zeit gegenüber der „Tortenschachtel“ praktisch keine Veränderungen nachgewiesen wurden, wird die Besonnungszeit zur Tag- und Nachtgleiche durch den hohen Teil des Neubaus deutlich eingeschränkt.

Generell verringert sich die Dauer der Besonnung bei einer Vielzahl der untersuchten Wohnungen. Eine Unterschreitung der DIN-Werte durch das geplante Gebäude ist aber nur in einem Fall (Ludwigstraße 4; Tag- und Nachtgleiche) nachweisbar. Die empfohlene Belichtungszeit wird um ca. 50 Minuten unterschritten. Gegenüber diesem Gebäude und Bismarckstraße 29 hält das Vorhaben die Abstandsflächen ein, sodass unter Berücksichtigung genereller stärkerer Verschattungen in der Innenstadt davon auszugehen ist, dass die Beeinträchtigungen insgesamt vertretbar sind.

Etwaige Fenster auf der Gebäuderückseite der untersuchten Wohnungen, die ebenfalls besonnt sein können, wurden nicht berücksichtigt. Ebenso ist in das Gutachten nicht eingeflossen, dass bei den geplanten Gebäuden die über das Dach hochgezogenen Fassadenteile transparent ausge-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

führt werden. Es ergeben sich dadurch geringfügig günstigere Besonnungsszenarien als im Gutachten dargelegt.

Durch die Planung verbessert sich andererseits die Besonnungssituation für einen Standort am Ankerhof dergestalt, dass im Januar die vorher nicht erreichten Empfehlungswerte der DIN nunmehr eingehalten sind. Für die öffentlichen Räume verbessert sich die Situation nachhaltig im Bereich der Straßenbahnhaltestelle. Die dort bislang unter der vergleichsweise niedrigen Auskragung der Tortenschachtel vorhandenen ‚Angsträume‘ sind nicht mehr vorhanden.

Durch die Ausbildung eines zentralen Freiraumes bzw. einer „Lücke“ zwischen den beiden Baukörpern ist zu erwarten, dass sich im Winter beim Ankerhof für P1 eine geringfügige Verbesserung der Besonnung ergibt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Verschlechterung der Besonnung insgesamt moderat ausfällt. Einzelnen untersuchten Punkten mit einer stärkeren Verschlechterung stehen auch Situationen gegenüber, bei denen sich die Verhältnisse verbessern. Zur Verdeutlichung der Verschattungssituation ist dieser Begründung die Visualisierung repräsentativer Tageszeiträume als Anhang beigefügt (Ziffer 10.1 Anlage 1).

6.3.4 Luftschadstoffe

Da im Verkehrsgutachten keine große Zunahme des Kfz-Verkehrs vorausgesagt wird, ist im unmittelbaren Umfeld keine derartige Verschärfung der Luftbelastung zu erwarten, die Konflikte mit dem Grenzwert befürchten lässt. Für die im weiteren Umfeld mit Luftschadstoffen stärker belasteten Verkehrsverbindungen Heinigstraße und Rheinuferstraße werden die Veränderungen der Verkehrsstärke so gering sein, dass die damit verbundene Zunahme der Luftschadstoffe im normalen statistischen Schwankungsbereich liegen und messtechnisch kaum nachweisbar sein wird.

Um im Bereich der Tiefgarage durch deren Entlüftung erhöhte Schadstoffbelastungen zu vermeiden, wird sie mehrere Meter über Grund geführt. Dafür sind gestalterisch ansprechende Lösungen möglich und anzustreben.

6.4 Auswirkungen während der Bauzeit

Allgemein

Durch die Größe des Bauvorhabens nimmt die Baustelle den gesamten Raum zwischen „Ankerhof“ und Moschhochhaus ein. Das zieht eine Reihe von Auswirkungen nach sich:

- Beeinträchtigungen des Verkehrs
- Beeinträchtigungen von Fußgängerverbindungen
- Baustellenverkehr
- Baustellenlärm und Staubentwicklung
- Eingriff in den Grundwasserleiter

Während der gesamten Bauzeit ist sichergestellt, dass die Läden der Ankerhofpassage zugänglich bleiben.

Baustellenlogistik

Die einzelnen Phasen der Baulegistik lassen sich in folgende Abschnitte unterteilen, die sich teilweise auch in der Baustellenlogistik niederschlagen:

- Vorbereitende Maßnahmen 3 Monate
- Erdbau / Tiefbau 3 Monate nach Baubeginn; 8 Monate
- Rohbau 6 Monate nach Baubeginn; 6 Monate
- Fassade / Ausbau / TGA 12 Monate nach Baubeginn; 12 Monate
- Außenanlagen / Mängelbeseitigung 24 Monate nach Baubeginn; 4 Monate

Während der Bauzeit ist durchschnittlich mit ca. 50 Arbeitskräften auf der Baustelle zu rechnen. Vor allem während der Überlappung einzelner Bauphasen kann es jedoch auch zu deutlichen Spitzen von bis zu ca. 100 Arbeitskräften kommen.

Das Aufkommen von Baustellenfahrzeugen bewegt sich bis Ende der Rohbauphase bei durchschnittlich 250 Fahrten pro Monat; auch hier kommt es bei Überschneidung der Bauphasen zu einem erhöhten Baustellenverkehr von bis zu 500 Fahrten / Monat. Dieses Aufkommen ist innerhalb des Gesamtverkehrsaufkommens unproblematisch.

Während der gesamten Bauzeit muss die Bismarckstraße zwischen Ankerhofpassage und Einmündung Dammstraße voraussichtlich unterbrochen werden. Dies ist aus Gründen ausreichender Bewegungsräume innerhalb der Baustelle geboten, sodass die Baustellenzufahrten von Norden und Süden erfolgen können. Auf diese Weise ergibt sich eine leichte Erreichbarkeit für die Baustellenfahrzeuge.

Die Aufstellfläche und der Schwenkbereich der Kräne werden so gewählt, dass Gefährdungen der Nachbarschaft ausgeschlossen sind und Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Individualverkehr

Durch die Unterbrechung der Bismarckstraße während der Bauzeit sind Umleitungsstrecken einzurichten, die den Verkehr ohne größere lokale Störungen neu regeln. Die Umleitung ist über zwei Strecken jeweils für den von Süden und Norden kommenden Verkehr vorgesehen. Die Otto-Stabel-Straße wird während der Baumaßnahme im Einbahnverkehr geführt. Durch die Aufteilung der Umleitungsstrecken wird ein übermäßiges Verkehrsaufkommen vermieden, wie es bei einer einzigen Verbindung zu befürchten wäre. An den betroffenen Knotenpunkten kommt es zu keinen Überlastungserscheinungen.³³

In südlicher Richtung verläuft die Umleitung über die Verbindung Wredestraße – Otto-Stabel-Straße – Dammstraße – Ernst-Bloch-Platz, in nördlicher Richtung über Ernst-Bloch-Platz – Yorckstraße – Rheinallee – Kaiser-Wilhelm-Straße – (Rheinuferstraße – Wredestraße).

³³ KÖHLER + LEUTWEIN, a.a.O.

ÖPNV

Die Straßenbahnverbindung muss wegen der Bedeutung für den Pendlerverkehr zwingend während der Bauzeit funktionstüchtig bleiben. Zwischen Bauzaun und Gleiskörper verbleibt ausreichend Platz zur Abwicklung der Aus- und Zusteigevorgänge. Die Verkehrssicherheit der Fahrgäste im Gleis- und Haltestellenbereichs wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt. Im Baustellenablauf kann es gegebenenfalls zu kurzzeitigen Unterbrechungen in der Abwicklung des ÖPNV kommen. Hierzu werden Detailabstimmungen getroffen. Die Bushaltestelle an der Bismarckstraße muss während der Bauzeit ebenfalls verlegt werden.

Lärm, Luft

Während der Bauzeit – vor allem während der Tief- und Rohbauphase – ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Gegenüber den vorhandenen Lärmquellen fallen sie nicht besonders ins Gewicht. Staubemissionen können durch geeignete Vorkehrungen während der Bauzeit minimiert werden.

Baumbestand

Alle Bäume in den Randbereichen der Baustelle sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen – vorzugsweise durch Einzäunung – gegen Beschädigung zu schützen. Sollten durch Erdbau- bzw. Gründungsmaßnahmen Gefährdungen für das Wurzelwerk zu besorgen sein, ist je nach Gefährdung der Baum analog der Bäume des Platanenhains zu entnehmen und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzupflanzen.

Baugrube / Wasserhaltung³⁴

Freie Baugrubenböschungen sind aufgrund der geringen Entfernung benachbarter Gebäude und der Straßenbahn nicht möglich. Daher wird ein Baugrubenverbau bzw. eine Spundwand vorgesehen. Direkt am Bestand kann kein Verbau angebracht werden. Der Bestand kann als Verbau mitgenutzt werden, wenn die bestehende Bodenplatte unterfangen wird.

Wegen des Grundwasserstandes in Verbindung mit der erforderlichen Tiefe der Baugrubensohle kann es ohne betroffene Gegenmaßnahmen zu Wassereinbrüchen in der Baugrube kommen. Als technisch einfachste und zuverlässigste Maßnahme wird eine Grundwasserabsenkung vorgenommen. Wegen des Grundwasserabstandes ist dieses Vorgehen für die benachbarten Gebäude vergleichsweise risikoarm. Für die Absenkung, ggf. in Verbindung mit der Ableitung des geförderten Wassers in die Vorflut (Rhein), ist eine Erlaubnis nach §§ 8 – 10 WHG einzuholen; das Vorgehen wird mit der SGD-Süd und dem Umweltamt der Stadt Ludwigshafen abgestimmt.

Die erwarteten Fördermengen werden sich voraussichtlich zwischen 146 m³/h und 654 m³/h bewegen. Durch geeignete Wahl von Lage, Durchmesser und Tiefe der Brunnen lässt sich die Fördermenge ggf. reduzieren. Das geförderte Wasser wird unabhängig vom städtischen Kanalnetz abgeleitet.

Da eine Beeinträchtigung benachbarter Bauwerke durch die Folgen der Grundwasserabsenkung nicht vollkommen ausgeschlossen werden können, wird eine Beweissicherung durchgeführt. Sie

³⁴ ROTH + PARTNER, a.a.O.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

ist wegen der vorgesehenen Gründung des Bauwerks und Eingriff in die Bausubstanz benachbarter Gebäude (Sparkasse, Ankerhof) ohnehin erforderlich.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB *(wird nachgeführt)*

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

7.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB *(wird nachgeführt)*

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

7.3 Öffentliche Auslegung *(erfolgt noch)*

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

7.4 Zusammenfassung der Abwägung *(erfolgt noch)*

- Belange die für die Planung sprechen
- Belange die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Bodenordnung

Die Planung betrifft bestehende öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flurstücke, die derzeit im Eigentum des Investors bzw. der Stadt Ludwigshafen stehen. Von daher ist eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB nicht notwendig.

8.2 Abfallbeseitigung

Im Zuge der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Insgesamt ist mit einem abfalltechnisch relevanten Aushub von ca. 20.000 m³ zu rechnen.

8.3 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (städtebaulicher Vertrag) mit einer Verknüpfung zur Bebauungsplanung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Der Durchführungsvertrag ist – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist auch nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung

9 FLÄCHEN UND KOSTEN

Der Vorhabenträger muss sich gemäß § 12 (1) Satz 1 zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Anlagen zur Begründung

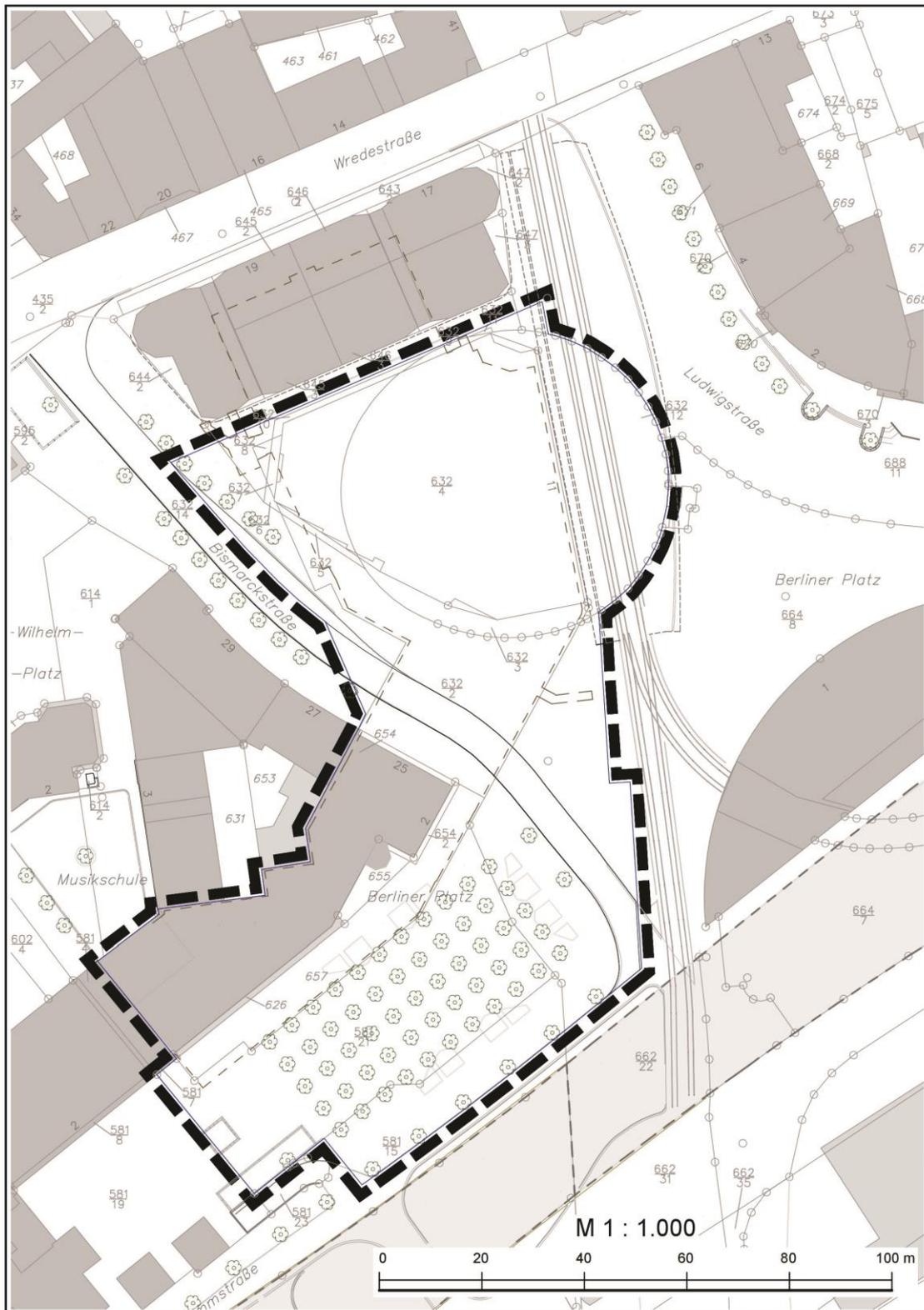
Anlage 1: Geltungsbereich

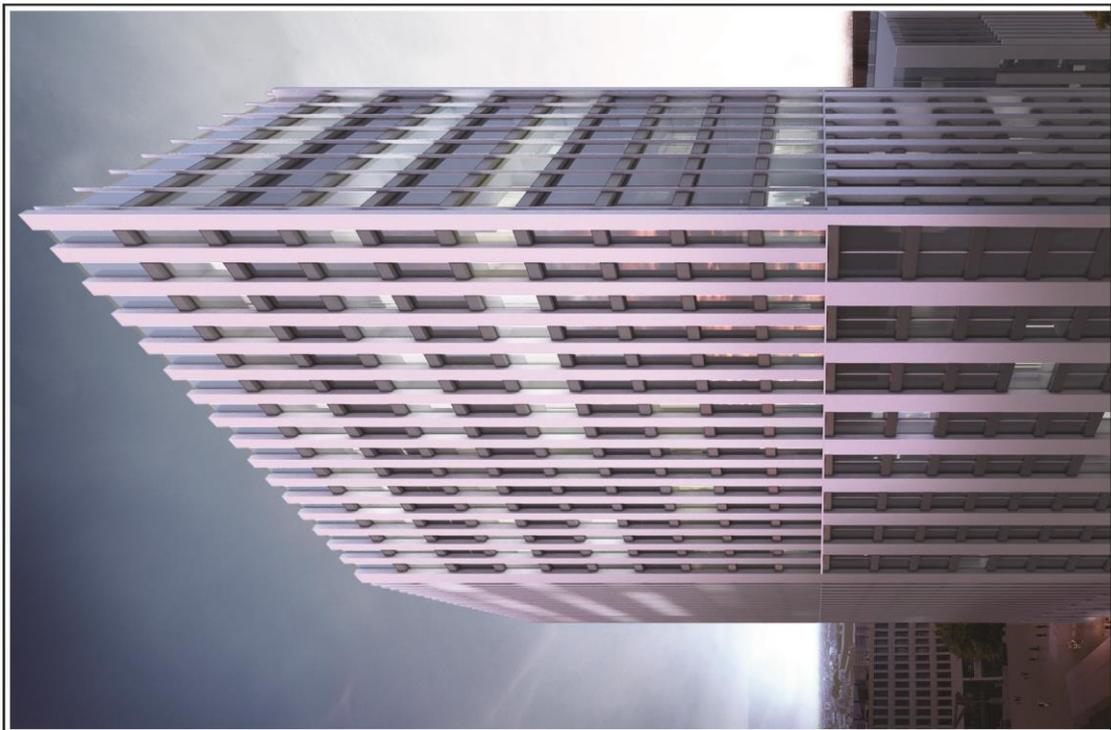
Anlage 2: Visualisierung des Vorhabens

Anlage 3: Windkomfort auf den Aufenthaltsflächen

Anlage 4: 3D-Schattendarstellung

Anlage 5: rechtskräftiger Bebauungsplan 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“

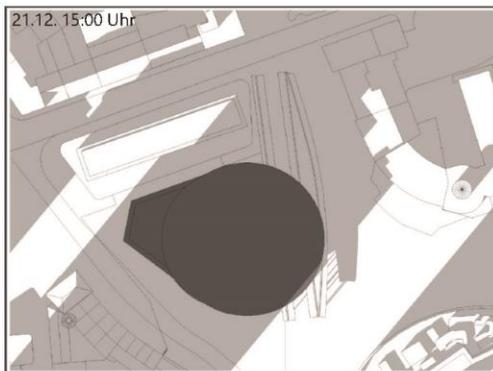
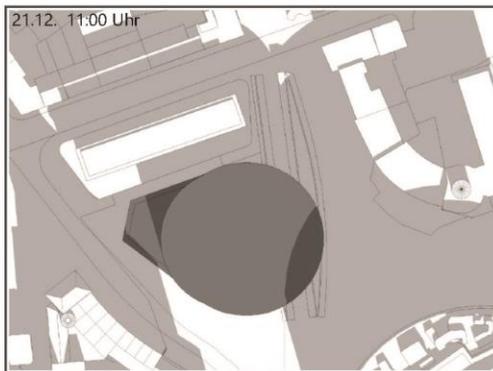
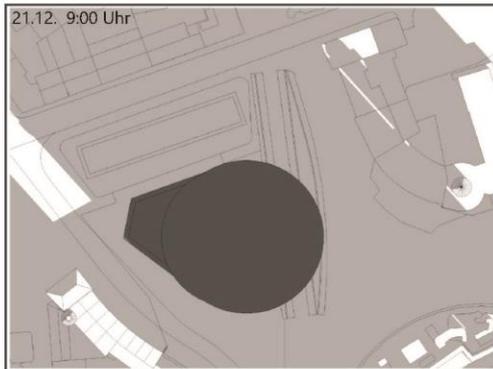




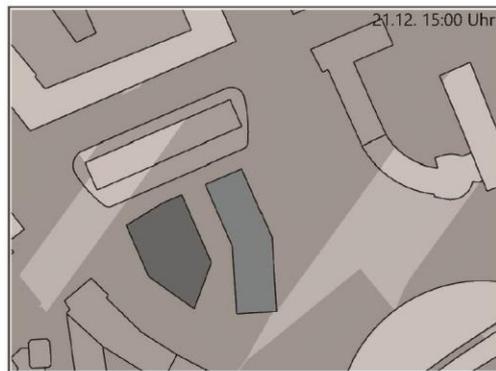
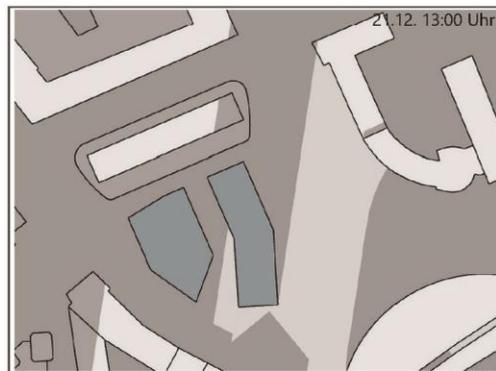
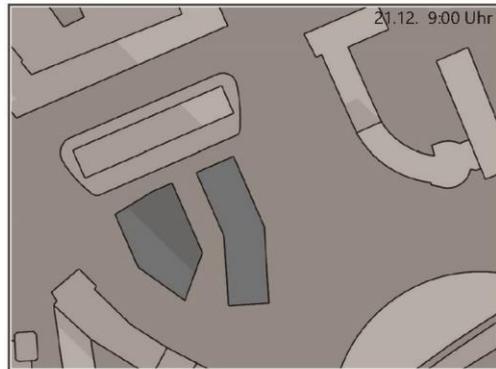
**Exemplar der frühzeitigen Öffentlich-
keitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**



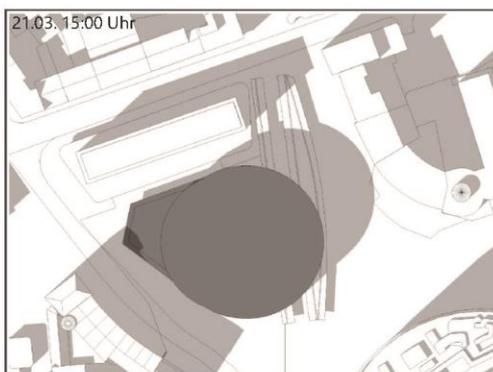
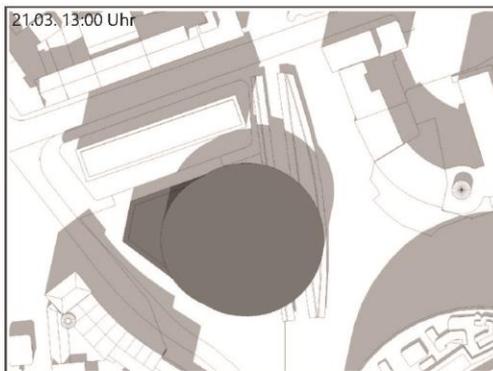
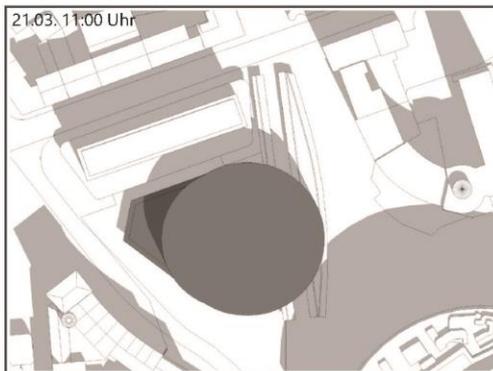
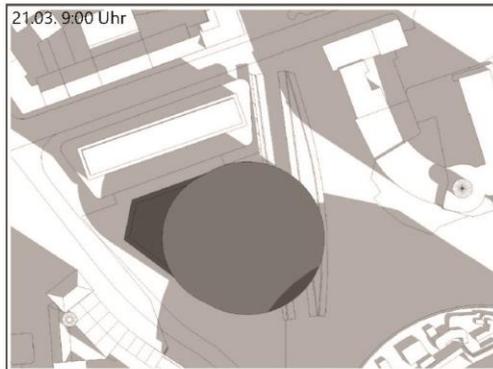
Tortenschachtel



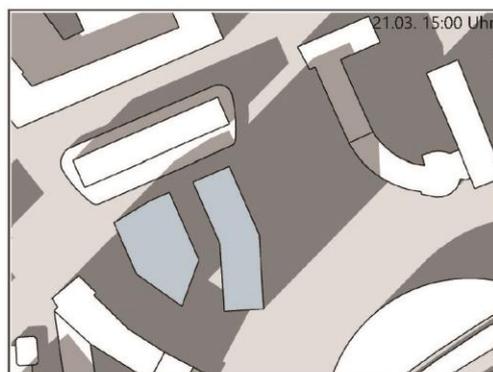
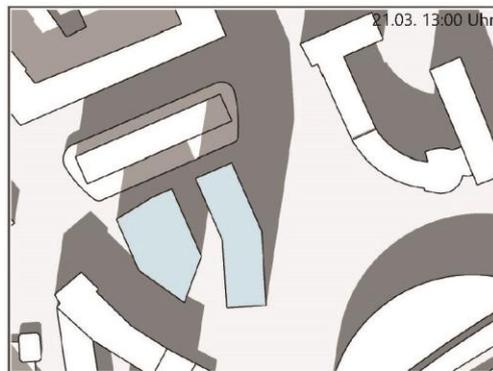
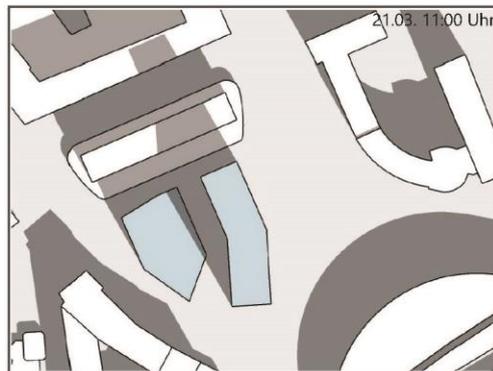
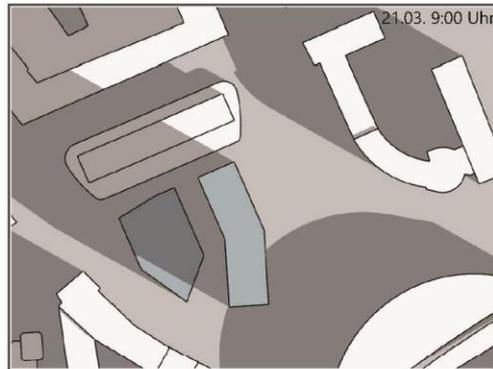
Metropol



Tortenschachtel

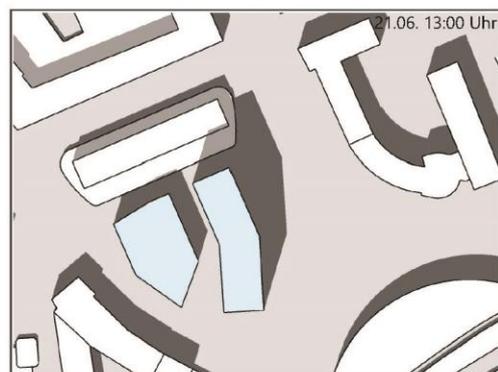
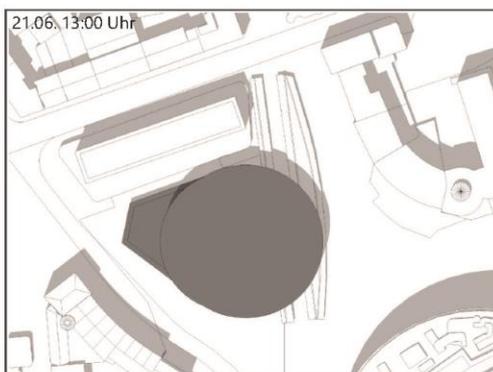
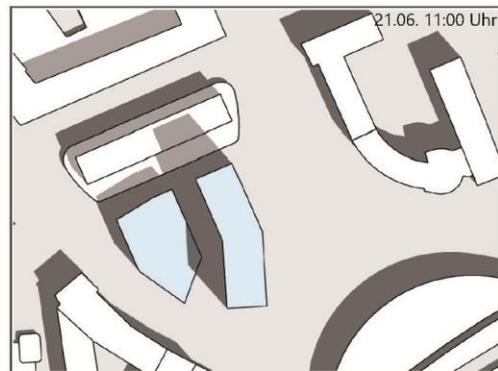
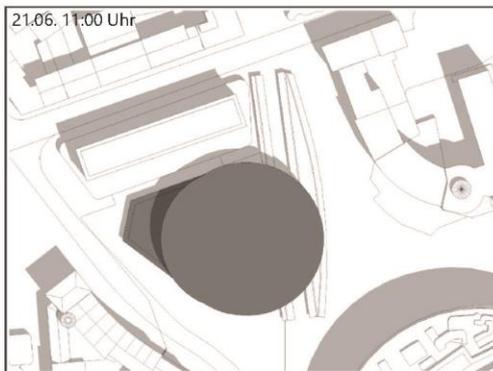
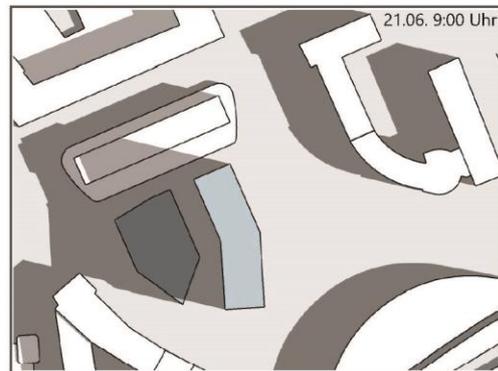
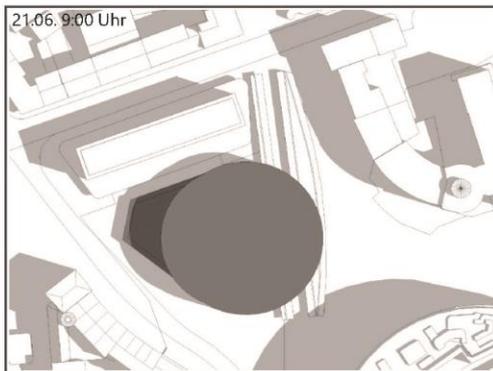
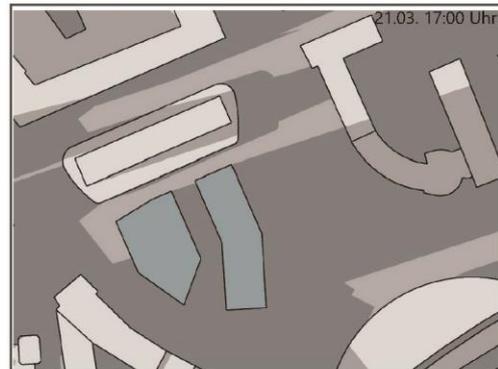
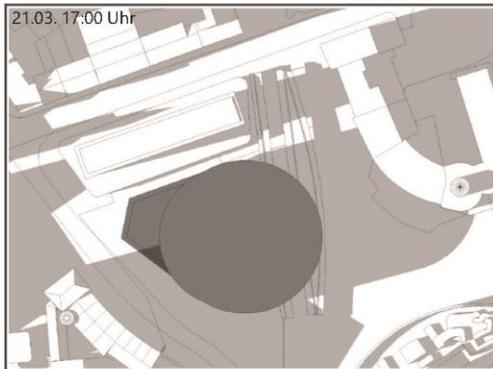


Metropol

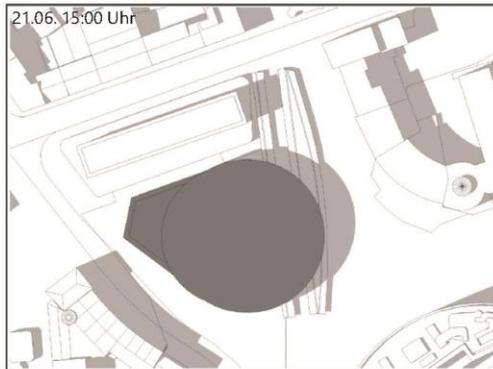


Tortenschachtel

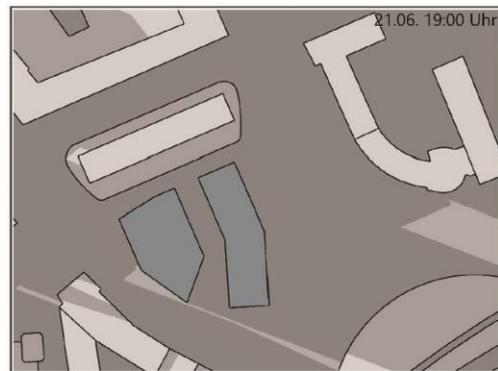
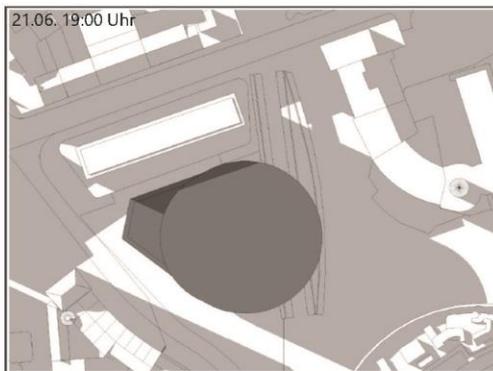
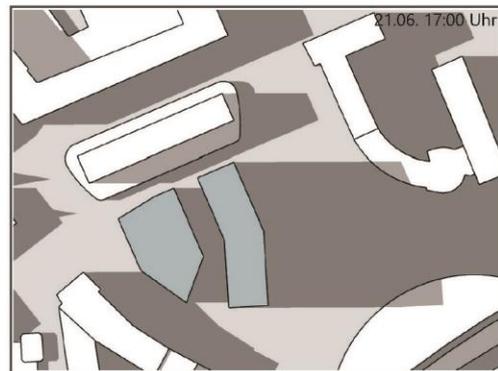
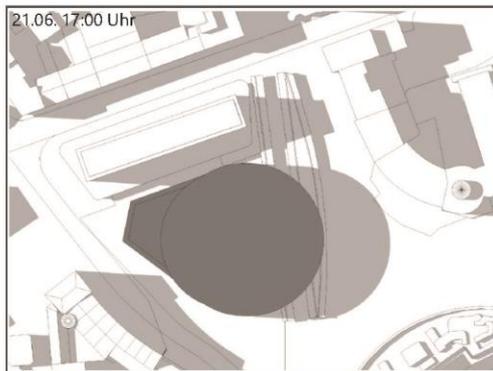
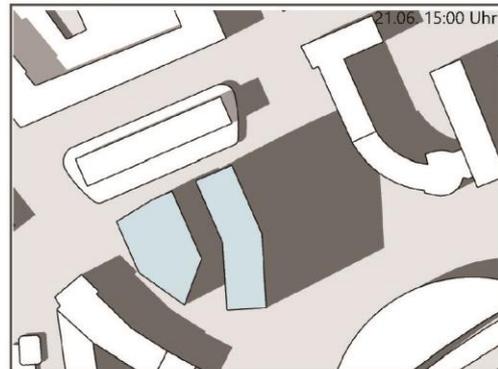
Metropol



Tortenschachtel



Metropol



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 567
„Geschäftshaus Berliner Platz“

