

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1. VERFAHREN	3
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2. ALLGEMEINES	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Geltungsbereich	5
2.3. Quellenverzeichnis	5
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	5
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	5
3.2. Planungsziele und -grundsätze	6
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung	11
4.2. Verhältnis zum Bebauungsplan 506 „Südliche City“	12
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	12
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4. Zufahrten / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	13
5.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzung	14
5.7. Kennzeichnungen	15
5.8. Nachrichtliche Übernahme	15
5.9. Hinweise	15
6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17
7.1. Erschließung.....	17
7.2. Bodenordnung	17
7.3. Durchführungsvertrag.....	18
7.4. Kosten	18
8. ANLAGEN	19
6.1. Übersicht des Geltungsbereiches	19
6.2. Bauungskonzept.....	20

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	18.06.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	18.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36/2018 am	27.06.2018
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	05.07.2018 – 25.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Da bereits der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² aufweist, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan keine Nutzungen festgesetzt, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Demnach sind auch die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes angewandt werden.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen werden. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Das Bebauungsplangebiet ist eine bereits vollständig erschlossene und überwiegend bebaute, innerstädtische Fläche (ehemaliges Bekleidungskaufhaus C&A) und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „einfachen“ Bebauungsplans Nr. 506 „Südliche City“, dessen einzige Festsetzung der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist. Bauvorhaben werden ansonsten nach § 34 BauGB beurteilt. Dieser Bebauungsplan behält seine Gültigkeit, sodass Vergnügungsstätten im Plangebiet weiterhin ausgeschlossen sind.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 04.09.2018

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017
(BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017
(BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1
des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

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),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom
02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom
27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

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),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
27.03.2018 (GVBl. S. 55,57)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturchutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 666 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage in Kapitel 6.1). Es handelt sich hierbei um bereits vollständig erschlossene Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 585/3 und 585/1 in der Gemarkung Ludwigshafen) sowie um eine Teilfläche des Flurstücks 602/3, welches noch Eigentum der Stadt Ludwigshafen ist, jedoch an die Vorhabenträgerin veräußert werden soll.

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand September 2013
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Schalltechnische Stellungnahme zur Vorab-Untersuchung zur Position der Tiefgaragenzufahrt des geplanten Bürogebäudes; Graner+Partner Ingenieure; Stand: November 2018
- [4] Schallschutzgutachten – Entwurf; Graner+Partner Ingenieure; Stand: Dezember 2018
- [5] Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration und orientierender Erstbewertung gemäß BBodSchV; Althoff & Lang GbR Baugrund- und Umweltberatung; Stand: Dezember 2018
- [6] Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Bürogebäude Wredestraße“ in Ludwigshafen; BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung; Stand: Januar 2019

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Vorhabenträgerin Pro Concept Holding AG ist Eigentümerin des Anwesens Wredestraße 35. Seit dem Auszug des Mieters C&A steht die Immobilie leer und eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort erweist sich insbesondere aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der geänderten Marktsituation als nicht möglich bzw. nicht realistisch.

Trotzdem soll der Bereich für eine Nutzung entwickelt werden, welche den etablierten Standort sowie die Innenstadt insgesamt langfristig stärken soll.

Aus diesem Grunde beabsichtigt die Vorhabenträgerin innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Büro-/Verwaltungsgebäude mit etwa 18.800 m² Bruttogeschossfläche für rund 600 Beschäftigte zu errichten. Dieses soll durch die Pfalzwerke AG genutzt werden, welche ihren bisherigen Standort im Stadtteil Süd aufgeben wird.

Ein Neubau ausschließlich auf dem bereits bebauten Grundstücksteil ist nicht möglich, da das Gebäude dann eine Höhe aufweisen müsste, die sich in die benachbarten baulichen Strukturen nicht einfügen würde. Deshalb sollen auch die bislang ungebauten, aber bereits fast vollständig versiegelten, Flächen an der Westseite des Bestandsgebäudes mitgenutzt werden. Neben einer privaten Stellplatzanlage und dem Anlieferbereich jeweils für das ehemalige C&A-Kaufhaus ist dabei auch der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Parkplatz mit circa 22 Stellplätzen an der Ecke Wrede-/Otto-Stabel-Straße betroffen, welchen die Stadt an die Vorhabenträgerin veräußern wird. Dadurch können die öffentlichen Stellplätze nicht mehr betrieben werden. Dieser Verlust ist allerdings vertretbar, da es bei einem Umbau des Bestandsgebäudes voraussichtlich zu keinem physischen Nachweis von Stellplätzen gekommen wäre. Denn bei einer Umnutzung eines Bestandsgebäudes wird eine theoretische Gegenrechnung der bisher notwendigen Stellplätze vorgenommen, welche faktisch allerdings nicht zur Verfügung standen. Dadurch würde

der Parkdruck in diesem Gebiet durch die Arbeitnehmer deutlich erhöht werden. Durch den Abriss und den Neubau ist die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze klar geregelt, weshalb der Parkdruck nicht weiter verschärft, sondern eher verringert wird, da durch das Vorhaben eine angemessene Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen wird.

Da nach derzeitigem Planungsrecht (§ 34 i. V. m § 30 Abs. 3 BauGB) das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist (insbesondere auch aufgrund der Überbauung des als Verkehrsfläche gewidmeten Parkplatzes), wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 07.06.2018 bei der Stadt einen entsprechenden Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ gestellt, um das gewünschte Projekt planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2018 durch den Stadtrat beschlossen und am 27.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde oberhalb des siebten Geschosses ein untergeordnetes Technikgeschoss vorgesehen, welches für die Unterbringung der erforderlichen Technik zum Betrieb des Gebäudes erforderlich ist. Des Weiteren wurde die Tiefgaragenzufahrt über die Otto-Stabel-Straße verbindlich festgelegt und die Rücksprünge in den Gebäudefassaden geringfügig verändert, um die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden einhalten zu können.

3.2. Planungsziele und -grundsätze

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Büronutzung planungsrechtlich zulässig gemacht werden. Insbesondere soll der derzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Parkplatz an der Ecke Wrede-/Otto-Stabel-Straße als überbaubare Fläche für ein Büro-/Verwaltungsgebäude festgesetzt und somit umgewidmet werden.

Darüber hinaus soll insbesondere durch die Festsetzung einer Baugrenze, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe das konkrete Bauvorhaben festgeschrieben und dabei auch die städtebauliche Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen und Gebäuden sichergestellt werden. Im Bebauungsplan und ergänzend im dazugehörigen Durchführungsvertrag sollen zudem Regelungen hinsichtlich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze getroffen werden.

3.2.1. Städtebauliche Konzeption

Die unmittelbare Umgebung wird durch die Doppeltürme der Ludwigskirche (55m), das Hochhaus am Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz (Moschhochhaus, 67 m) sowie auch dem Gebäude in welchem der Gastronomiebetrieb „Alex“ (ca. 27 m) angesiedelt ist in seiner Höhenentwicklung deutlich geprägt. Im Zentrum dieser städtebaulichen Dominanten liegt das überplante Grundstück. Durch die Wirkung des Neubaus wird die Platzsituation am Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz verbessert und identitätsstiftend positiv geprägt.

Bei der Planung des Büro- und Verwaltungsgebäudes wurden die gewachsenen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung und somit auch die städtebaulichen und nachbarrechtlichen Belange angemessen berücksichtigt.

Durch den geplanten Neubau entstehen neue klare Linien, welche den Eindruck des Platzes stärken und einen „städtebaulichen Halt“ geben. Die Wahrnehmung des Platzraumes wird erleichtert und die Orientierung verbessert. Unterschiedliche Rücksprünge der Gebäudefassaden in verschiedenen Geschossen verleihen dem Baukörper Dynamik und ein signifikantes Erscheinungsbild.

Der Neubau wird nahezu die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nehmen und maßgeblich durch sieben Vollgeschosse geprägt. Aus diesem Grund wird durch mehrere Rücksprünge in

den Gebädefassaden eine Dynamik und ein signifikantes Erscheinungsbild erzeugt, wodurch sich das Vorhaben harmonisch in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Am neuen Standort der Pfalzwerke werden alle zentralen Aufgaben erledigt und alle Assets der Pfalzwerke AG betreut und verwaltet. Kundenverkehr ist am neuen Standort nicht zu erwarten.

Im Untergeschoss werden Tiefgarage, Lagerräume und Technikräume untergebracht.

Im Erdgeschoss ist eine Kantine mit ca. 220 Sitzplätzen und einer Vollküche geplant, in welcher die Speisen selbst und frisch zubereitet werden. Aus diesem Grund ist eine Anlieferung und Abfallentsorgung des Küchenbetriebs an der östlichen Gebäudekante von der Wredestraße aus geplant. Die Anlieferung und Abfallentsorgung des restlichen Bürogebäudes der Pfalzwerke erfolgt von der Otto-Stabel-Straße. Des Weiteren befinden sich hier Umkleide-, Ärzte-, Lager- und Technikräume sowie erforderliche Verkehrsflächen.

Im 1. bis 6. Obergeschoss befinden sich Büros, Besprechungsräume, Sanitäranlagen, Lager und erforderliche Verkehrsflächen. Im 6. Obergeschoss ist zudem eine Hausmeisterwohnung geplant.

Oberhalb des 6. Obergeschosses befindet sich zusätzlich ein geschlossener Technikaufbau, welcher allerdings aufgrund seiner Größe deutlich untergeordnet in Erscheinung tritt und zudem dafür sorgt, dass weiterhin notwendige Lüftungsanlagen von den öffentlich angrenzenden Bereichen nicht eingesehen werden können.

3.2.2. Erschließung

Erschließung für MIV

Hinsichtlich der Lage der Zufahrt zur Tiefgarage wurden zwei unterschiedliche Positionen untersucht und bewertet. Bei den Varianten handelt es sich um die TG-Einfahrt von der Wredestraße oder von der Otto-Stabel-Straße aus.

Hierbei ergeben sich für beide Varianten Vor- und Nachteile.

Für eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Wredestraße spricht, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Wohnbebauung vorhanden ist und die Einfahrt für Fahrzeuge sowie der Haupteingang für Personen auf der gleichen Gebäudeseite liegen. Allerdings überwiegen bei dieser Lage die negativen Aspekte, denn die Architektur der Hauptfassade wird durch die Tiefgarageneinfahrt neben dem Haupteingang stark beeinträchtigt und die Zufahrt wäre direkt an der repräsentativen Kirche. Zudem wird die neu geplante Busspur, welche in entgegengesetzter Fahrtrichtung zu dem sonstigen MIV verläuft, durch ausfahrende Fahrzeuge aus der Tiefgarage gequert und dadurch häufiger kurzzeitig gestört und die Ausfahrt kann lediglich in eine Richtung erfolgen. Auch die Organisation der Tiefgarage sowie die Grundrissgestaltung des Erdgeschosses wäre schwieriger, da die Rampe der Tiefgarage an der kurzen Gebäudeseite verläuft, weitere Stellplätze verloren gehen würden und die Küche sowie die Kantine umorganisiert werden müsste, weshalb der Außenbereich der Kantine nicht mehr am Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz möglich wäre.

Bei der Zufahrt über die Otto-Stabel-Straße befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbebauung. Des Weiteren müsste das derzeit eingeschränkte Halteverbot im Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt zu einem absoluten Halteverbot umfunktioniert werden, was zwei negative Aspekte darstellt. Allerdings überwiegen bei dieser Zufahrtsvariante die positiven Aspekte, wie die ruhigere Verkehrssituation für die Ein- und Ausfahrt, eine bessere Tiefgaragenorganisation sowie eine bessere Grundrissgestaltung des Erdgeschosses hinsichtlich Küche, Kantine und deren Außenbereich, welcher zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz orientiert ist, die mögliche Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage aus und in beide Richtungen sowie die Beibehaltung der repräsentativen Eingangsfassade an der Wredestraße ohne störende Tiefgaragen-Zufahrt.

Des Weiteren wurde für beide Zufahrten eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro „Graner+Partner Ingenieure“ durchgeführt, um die auftretenden Immissionen einschätzen und ggf. darauf reagieren zu können [3].

Hierbei wurde für die Umgebung die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gemäß TA Lärm zu Grunde gelegt (tags: 60 dB(A); nachts 45 dB(A)). Weitere Ausgangsdaten waren eine Tiefga-

rage mit ca. 80 Poolfahrzeugen und 2 Zu- und Abfahrten je Stellplatz pro Tag (insg. 320 Bewegungen auf der Rampe innerhalb des Tagzeitraumes (06:00 – 22:00 Uhr)). Hierdurch wird zum Beispiel ein mögliches Verlassen der Tiefgaragen zur Mittagspause bereits mit berücksichtigt. Im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) werden nur bei Störungseinsätzen sporadisch 1 - maximal 3 Fahrzeuge die Tiefgarage verlassen. Des Weiteren wurden ca. 8 Besucherstellplätze berücksichtigt, mit einem 4-fachen Stellplatzwechsel pro Tag (64 Bewegungen innerhalb des Tagzeitraumes).

Durch die vollständig im Untergeschoss integrierte Schrankenanlage erfolgt kein Rückstau im öffentlichen Straßenraum und somit werden auch keine zusätzlichen Immissionen durch Motorengeräusche von wartenden Fahrzeugen erzeugt. Bei der Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass die Tiefgaragenrampe durch schallabsorbierende Wände und eine schallabsorbierende Decke ausgebildet wird, alle Bauteile nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik ausgeführt werden und das Tiefgaragentor keine auffälligen Geräusche verursacht.

Obwohl die Pfalzwerke als Ziel formuliert hat, 50 % der Fahrzeuge in der Tiefgarage elektrisch zu betreiben, wurde eine sogenannte worst-case Untersuchung durchgeführt, ohne Berücksichtigung von Elektro-Fahrzeugen.

Alle vorgenannten Aspekte und Rahmenbedingungen wurden bei der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt und berücksichtigt. Bei beiden Varianten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten und somit eingehalten. Da die Immissionsrichtwerte sogar um mehr als 6 dB (A) unterschritten werden, ist auch das Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm erfüllt.

Durch das Bauvorhaben wird der derzeit öffentlich betriebene Parkplatz mit ca. 22 Stellplätzen überplant. Auf diesem ist derzeit ein höherer Umschlag gegeben wie durch die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgen soll. Hinzu kommen derzeit die Immissionen als Lärmspitzenwerte durch zuschlagende Autotüren, welche aufgrund der Stellplätze in der Tiefgarage nicht mehr nach außen dringen.

Nach Abwägung der positiven und negativen Aspekte, sowie der Aspekte aus der schalltechnischen Stellungnahme soll die Zufahrt zur eingeschossigen Tiefgarage von der Otto-Stabelstraße erfolgen.

Zugänge

Da in dem Büro- und Verwaltungsgebäude nur ein sehr geringer Anteil an Besucherverkehr geplant ist, wurde der Haupteingang zum Gebäude an der Gebäudekante zur Wredestraße geplant, um so den Außenbereich der Kantine zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und somit zum öffentlichen Leben zu orientieren. Des Weiteren gibt es an allen anderen Gebäudeseiten weitere Nebeneingänge bzw. Notausgänge. Zur Versorgung der Küche mit notwendigen Lebensmitteln sowie zur Abfallentsorgung ist im Nord-Osten des Neubaus die Anlieferung auf öffentlicher Fläche zwischen Neubau und bestehendem Gebäude „Wredestraße 33“, vorgesehen.

ÖPNV

Aufgrund der direkten Anbindung an die Bus- und Straßenbahnhaltestellen am Berliner Platz, als zentraler Umstiegsplatz für den ÖPNV-Verkehr, hat das Gebäude u. a. optimale Standortbedingungen durch eine gute Erreichbarkeit. Der Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz erhält durch den geplanten Neubau eine neue Adressbildung sowie eine bessere Aufenthaltsqualität, was zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebietes beiträgt.

Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV kann bei dem Nachweis der notwendigen Stellplätze ein ÖPNV-Abschlag von 30 % angerechnet werden. Ca. 90 Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage unterhalb des Gebäudes nachgewiesen. Die restlichen notwendigen nachzuweisenden Stellplätze sollen im nahegelegenen Q-Park-Parkhaus (Dammstraße 10) nachgewiesen werden. Aufgrund der gegebenen Kapazitäten innerhalb des Parkhauses, ist der Parkhausbetreiber bereit entsprechende Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechen-

der Vertrag zwischen Vorhabenträger und Parkhausbetreiber wird derzeit erarbeitet. Zusätzlich müssen diese Stellplätze durch Eintragung von Baulasten gesichert werden. Ein entsprechendes Angebot liegt vor. Das Parkhaus, welches durch die zukünftigen Mitarbeiter genutzt werden soll, befindet sich in der unmittelbaren Nähe und wird über die Dammstraße erschlossen (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Q-Park-Parkhauses
Quelle: WebGIS Stadt Ludwigshafen, eigene Darstellung.

3.2.3. Technische Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes mit Fernwärme, Trink-, Abwasser und Strom erfolgt aus den vorhandenen öffentlichen Netzen der städtischen Ver- und Entsorger und ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft derzeit eine Fernwärmeleitung, welche nicht überbaut werden darf. Vor Baubeginn ist die Umverlegung dieser Leitung erforderlich. Die TWL ist über diese Maßnahme informiert, plant die Umverlegung und führt diese aus. Die Maßnahme kann voraussichtlich ab Sommer 2019 durchgeführt werden.

3.2.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich, bedingt durch die zentrale und verkehrsgünstige Lage, bereits in einer durch Emissionen belasteten Fläche. Unmittelbar angrenzend befindet sich die stark befahrene Wredestraße, der Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz sowie ein nicht überdachter Parkplatz. Auf dem Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz findet u. a. dreimal in der Woche der „Wochenmarkt Mitte“ statt. Aufgrund der verschiedenen Dienstleistungsangebote, des Gastronomieangebotes und der angrenzenden Musikschule herrscht auf dem Platz eine dauerhafte Bewegung. Zum Schutz der im Gebäude arbeitenden und aufhaltenden Personen vor unzumutbaren Belästigungen durch akustische Störungen, wurde eine schallschutztechnische Bearbeitung durch das Büro Graner+Partner Ingenieure erstellt [4].

Des Weiteren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um u. a. auch die Machbarkeit hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu gewährleisten.

3.2.5. Altablagerungen

Zunächst wurde eine Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet durchgeführt. Die durchgeführte MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung) ergab für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ungeordnete Altablagerungen aufgrund der Nutzung als ehemalige Betriebsflächen durch unterschiedliche Betriebe. Diese Betriebsflächen werden nach Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 4 eingestuft (0 = keine bis 5 = höchste Altlastenrelevanz) und resultieren aus der Auswertung der Gewerbean- und abmeldungen. Es gibt allerdings keine weiteren Hinweise über Art und Größe der Betriebe, bzw. mit welchen Stoffen umgegangen wurde. Auch über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten sowie über Art und Umfang der Ablagerung liegen keine Informationen vor.

Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein können, liegen keine Informationen vor. Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen, sowie Angaben zu Art und Umfang von Ablagerungen liegen der Stadtverwaltung nicht vor. In Ludwigshafen muss grundsätzlich mit künstlichen Auffüllungen im Untergrund gerechnet werden. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration und orientierender Erstbewertung gemäß BBodSchV durch das Büro Althoff & Lang GbR erstellt [5].

Die Böden im Untersuchungsgebiet gliedern sich bis 5,8 Meter unter der aktuellen Geländeoberkante in eine heterogene Auffüllung sowie in partiell weichen Hochflutlehm und gelten als gering tragfähiger Baugrund. Durch ein Auflasten ist deshalb in diesen Materialien mit hohen Setzungen zu rechnen. Die Hochflutsande, welche in der darunter liegenden Schicht angetroffen wurden gelten als mäßig bis gut tragfähig. Erst die daran anschließenden Kies-Sande zeichnen sich durch eine sehr gute Tragfähigkeit aus, welche bei einer mitteldichten Lagerungsdichte kaum zusammendrückbar sind und setzungsarm auf Auflasten reagieren, weshalb diese als Gründungsschicht sehr gut geeignet sind. Die Oberkante dieser Schicht wurde zwischen -5,0 m und -7,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Im Bereich des derzeitigen Parkplatzes im Geltungsbereich ist die Auffüllung der Deponieklasse DK I zuzuweisen. Grund hierfür ist der leicht erhöhte Sulfat-Gehalt. Hierbei wird angenommen, dass dieser durch mineralische Fremddanteile in der Auffüllung verursacht wird. Im restlichen Bereich des Geltungsbereiches werden sehr geringe Stoffgehalten im Boden aufgewiesen, weshalb diese der LAGA Verwertungsklasse Z1.2 zugewiesen werden.

Bei der Analyse des Wirkungspfades Boden-Grundwasser gemäß den Vorgaben der BBodSchV wurde festgestellt, dass der Fluorid-Gehalt die zulässigen Vorgaben überschreitet. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser konnte allerdings aufgrund der umwelthygienischen Eigenschaften des Parameters und der insgesamt geringen Stoffkonzentration ausgeschlossen werden und wurde demnach als tolerierbar eingestuft.

Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-Bokat) sind keine Einträge vorhanden.

3.2.6. Umweltschutz und -verträglichkeit, Artenschutz

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Geltungsbereich bereits heute fast vollständig durch eine bauliche Anlage bebaut und vollversiegelt ist und der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich erweitert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig. Da dennoch die Belange des Umweltschutzes weiterhin zu berücksichtigen sind, wurde zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen ein Artenschutzgutachten beauftragt.

Aufgrund des Abbruchs des derzeit bestehenden Gebäudes sowie der Rodung der Bäume im Bereich des derzeitigen Parkplatzes, sowie der Anlieferungszone wurde auf Grundlage der Planung dennoch eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum vorliegenden Vorhaben durchgeführt, um die Betroffenheit arten- oder naturschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten ausschließen zu können [6].

Bei der Begehung aller Ebenen des ehemaligen C&A-Gebäudes innen, bei der Suche am Gebäude außen sowie der zum Areal gehörenden Strukturen (Parkplatz und Lieferanteneinfahrt im südwestlichen Bereich) nach Spuren artenschutzrechtlich relevanter Gruppen konnte ein Vorkommen von Arten hauptsächlich aufgrund fehlender geeigneter Strukturen, der Biotopausstattung und der landesweiten Verbreitung ausgeschlossen werden. Bei der Begehung konnten wenige der häufig im Siedlungsbereich vorkommenden Vogelarten im Umfeld des Plangebietes beobachtet bzw. gehört werden. Bei der Hecke am Parkplatz innerhalb des Plangebietes wurden Haussperlinge beobachtet. Eine Brut am oder im Gebäude konnte allerdings auch als sehr unwahrscheinlich eingestuft werden.

Es konnten keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Gebäudebrüter als Niststandort gefunden werden.

Da es bei der Rodung der Bäume vermutlich zu einer Verlagerung von Brutstätten kommt, sollen zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG die Bäume nur außerhalb der Brutperiode, im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.02., gefällt werden. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, muss die Besatzfreiheit durch eine fachkundige Person vor der Fällung festgestellt werden. Da dies allerdings bereits gesetzlich geregelt ist, wurde keine separate Festsetzung in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, sondern ein allgemeiner Hinweis zum Artenschutz.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 666 als gemischte Baufläche - M - dargestellt.

Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Bürohaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch den Zielen des "Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar", welcher in diesem Bereich "Siedlungsfläche Wohnen" (zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte) darstellt.

4.2. Verhältnis zum Bebauungsplan 506 „Südliche City“

Der Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich nicht den rechtskräftigen Bebauungsplan 506 „Südliche City“. Dieser bleibt weiterhin gültig, wodurch der Ausschluss von Vergnügungsstätten geregelt ist.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Bei der festgesetzten Nutzung handelt es sich um den konkreten Bedarf zur Ansiedelung der Hauptverwaltung der Pfalzwerke AG. Der vorhandene Gebietscharakter wird durch den Bebauungsplan daher nicht nach einem Baugebiet gemäß §§ 2 - 11 BauNVO festgesetzt, sondern ergibt sich anhand der tatsächlichen Nutzung durch das geplante Vorhaben.

Aufgrund der notwendigen dauerhaften Erreichbarkeit eines Hausmeisters vor Ort, ist im obersten Geschoss eine Hausmeisterwohnung vorgesehen. Um zu gewährleisten, dass diese Wohnung bauplanungsrechtlich zulässig ist, wird diese als betriebszugehörige Wohnung zugelassen. Um eine untergeordnete Bedeutung dieser Wohnung im Vergleich zur Hauptnutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude zu gewährleisten, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Da das geplante Vorhaben allseitig nahezu an den öffentlichen Raum angrenzt und nur aufgrund der nachzuweisenden Abstandsflächen ein geringer Versatz der Außenwände von der Grundstücksgrenze vorgesehen ist, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Durch diese Ausnutzung des Grundstückes können bis zu 600 Arbeitsplätze an dieser zentralen Stelle der Stadt entstehen. Diese Arbeitsplätze stellen vor allem ein großes Potenzial für die umliegenden Geschäfte, Dienstleister und Gastronomien dar und tragen zu einer Stabilisierung der Quartiere sowie einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei. Deshalb ist eine höchstmögliche Ausnutzung der Fläche sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Auch in der Baunutzungsverordnung ist eine GRZ von 1,0 bereits für Kerngebiete vorgesehen, dies ist für eine innerstädtische Lage, wie vorliegend, typisch. Für den Bebauungsplan wäre grundsätzlich auch die Festsetzung eines Kerngebietes möglich. Aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Nutzung und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist diese Festsetzung allerdings nicht erfolgt, da man die tatsächlich geplante Nutzung festgesetzt und somit gesichert hat.

Die Festsetzung einer Geschoßfläche ist nicht erforderlich, da die Kubatur des Gebäudes bereits durch die Höhe der baulichen Anlage sowie der maximalen Geschoszahl ausreichend beschrieben ist.

Zahl der Vollgeschosse

Der Hintergrund der Bauleitplanung ist die komplette Betriebsverlagerung der Hauptverwaltung der Pfalzwerke AG von deren derzeitigem Standort in der Kurfürstenstraße an diesen Standort, weshalb auch wieder ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden, um den gesamten Betrieb sowie angemessene Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können. Den Betriebsstandort der Pfalzwerke im Stadtgebiet auch weiterhin zu halten, ist ein besonderes Ziel der Stadt. Um dieses Ziel zu unterstützen und auch die Innenentwicklung vor der Entwicklung von

Bauflächen im Außenbereich zu unterstützen, sind insgesamt 7 Vollgeschosse erforderlich und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Oberhalb des 7. Vollgeschosses ist ein weiteres Geschoss zulässig, welches allerdings deutlich untergeordnet ausgeführt wird, sowie lediglich zur Einhausung von Technik-Geräten dienen darf, sodass von diesen Geräten keine Emissionen nach außen dringen und von außen nicht sichtbar sind.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage ergibt sich anhand des geplanten Vorhabens und kann auch aufgrund der Zahl der Vollgeschosse abgeleitet werden. Die derzeitige Geländehöhe beträgt im Mittel 94,58 m ü. NHN. Bei der festgesetzten maximalen Höhe des Bauvorhabens ergibt sich somit eine Gebäudehöhe von maximal 26,42 m, zuzüglich 4,00 m Höhe des Technik-Geschosses. Da dieses Technik-Geschoss allerdings auf eine deutlich untergeordnete Größe beschränkt ist, geht von diesem keine Wirkung wie von einem Vollgeschoss aus, weshalb es auch nicht massiv in Erscheinung tritt.

Es erfolgt keine Festsetzung eines Bezugspunktes, da durch die Höhenangabe als NHN eine bereits fixe geodätische Höhe angegeben ist, welche nicht überschritten werden darf - unabhängig von der derzeitigen oder geplanten Geländehöhe.

Die Höhe des Bauvorhabens ergibt sich aus dem tatsächlichen Bedarf für die Unterbringung von ca. 600 Mitarbeitern und die Gewährleistung von angemessenen Arbeitsbedingungen. Die Höhe des Bauvorhabens ist auch in der naheliegenden Umgebung in der Innenstadt wiederzufinden. Hier gibt es z. B. mit dem Gebäude des Gastronomiebetriebes Alex (ca. 27 m), der Stadtbibliothek (ca. 28 m) und deren benachbarten Bauten eine Reihe vergleichbarer Höhenentwicklungen. Da auch das Vorhaben der Innenstadt zugeordnet werden kann, passt sich die Höhenentwicklung an die bereits vorhandenen Strukturen an und fügt sich somit in die Umgebung ein.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich am vorgegebenen Rahmen bzw. anhand des Baukörpers des geplanten Vorhabens und ergibt sich anhand des zu Grunde gelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5.4. Zufahrten / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur über die Zufahrt zur Tiefgarage möglich. Es wurden zwei unterschiedliche Einfahrtsmöglichkeiten untersucht. Die endgültige Lage der Einfahrt ergibt sich aufgrund der Abwägung unterschiedlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 3.2.2).

Demnach erfolgt die Zufahrt über die Otto-Stabel-Straße. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist an dem Punkt festgesetzt, an welchem die Kreuzung „Wredestraße/Otto-Stabel-Straße“ am Weitesten entfernt liegt. Diese Zufahrt wurde durch Planzeichen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Schallimmissionswerte welche durch die Nutzung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt auf die umliegende Wohnbebauung entstehen, wurden für die Ausgestaltung dieser Tiefgaragenzufahrt schalltechnische Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung zur Anbringung der Schrankenanlage im Untergeschoss gewährleistet zum Beispiel, dass die für die Einfahrt in die Tiefgarage wartenden Autos nicht mit laufendem Motor im öffentlichen Straßenraum stehen. Auch die schallabsorbierende Verkleidung der Seitenwände und der Decke soll zur Vermeidung von Schallreflexionen beitragen. Des Weiteren sind alle Bauteile

nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu wählen, um zusätzliche Geräuschimmissionen zu vermeiden. Hierzu zählt zum Beispiel eine Entwässerungsrinne im Bereich der Fahrstrecke, welche beim Überfahren nicht klappern darf, sowie auch das Tiefgaragentor, welches keine auffälligen Geräusche bei der Auf- und Abwärtsbewegung verursachen darf.

5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Abgesehen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und Antennen, zur Dachbegrünung sowie zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen.

Eine detaillierte Festsetzung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist nicht erforderlich, da das Vorhaben im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits gestalterisch fixiert ist, weshalb hinsichtlich der Gestaltung lediglich die Dachform sowie Regelungen der Solarnutzung festgesetzt werden. Derzeit besteht innerhalb des Geltungsbereiches bereits eine bauliche Anlagen mit einem Flachdach, auch angrenzende Bebauung ist teilweise durch Flachdächer geprägt. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan ist somit auch planungsrechtlich sichergestellt, dass sich das neue Bauvorhaben in die bestehende Struktur einfügt.

Aus siedlungsökologischen Gründen sind Photovoltaik-/Solarthermieanlagen auf Dächern prinzipiell zulässig. Allerdings müssen die Solaranlagen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören, d. h. in der Regel parallel zur Dachhaut. Aufgeständerte Anlagen sind aufgrund ihrer optischen Dominanz nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch eine Attika verdeckt werden und somit vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind und die Dachlandschaft nicht stören.

Werbeanlagen können wesentlich das Bild der Stadt prägen. Durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen harmonisch, homogen und ansprechend in das Gesamtbild der unmittelbaren Umgebung sowie der Innenstadt einfügen und keine negative Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen. Deshalb werden zum Beispiel „aggressive“ und von der Allgemeinheit als störend empfundene Werbeanlagen, wie stark strahlende/blendende oder blinkende Anlagen oder Werbeanlagen, welche die Gebäude unverhältnismäßig überragen, ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen, die die benachbarte Wohnnutzung stören können (Fahnenmasten) oder Werbeanlagen, die „billig“ aussehen (z. B. Planen und Transparente).

Auch das Anbringen von Außenantennen und Mobilfunksendemasten gilt im Bebauungsplan für unzulässig, um optische Missstände für die gesamte Umgebung zu vermeiden.

Da es sich bei dem Grundstück um eine nahezu Gesamtversiegelung handelt, wurde aus siedlungsökologischen und Klimaschutzgründen festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, sofern die Dachflächen nicht durch technische Geräte oder Anlagen für Solarenergieerzeugung genutzt werden und keine transparenten Dachflächen darstellen.

Hinsichtlich der Stellplätze wird festgesetzt, dass sich der erforderliche Nachweis nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP richtet, welche maßgeblich für die Stadt Ludwigshafen zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der Nähe zu dem ÖPNV-Angebot in der direkten Umgebung wird hierauf ein 30%-iger ÖPNV-Abschlag der Nachweispflicht gewährt. Gemäß derzeitigem Vorhaben ergibt sich somit ein Nachweis von 261 Stellplätzen, welche teilweise in der Tiefgarage des Gebäudes und im naheliegenden Parkhaus (durch Baulasten gesichert) nachgewiesen werden.

5.7. Kennzeichnungen

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplangebiet zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/Maßnahmen auf eine potentielle Gefährdung reagieren können.

5.8. Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme stellt lediglich klar, dass die Regelungen der Fernheizungssatzung zu beachten sind.

5.9. Hinweise

Kampfmittel

Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Blindgängereinschläge 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 stattgefundenen 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.

Archäologische Funde

Der Hinweis wird zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, aufgenommen.

Überschwemmungsgefährdung

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 darauf kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Zur Reduzierung des Schadenpotenzials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen, wie z. B.:

- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser),
- Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2013).

Wasserrechtliche Belange

Gemäß dem Vorsorgeprinzip ist die Stadt Ludwigshafen als Untere Wasserbehörde für den Schutz der Gewässer in Ludwigshafen zuständig. Die Hinweise dienen zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefälle oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei.

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 100kBq/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.luwg.elp.de > Startseite > Service > Radon-Information) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-elp.de).

Grundwasserhaltung

Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.

Bodenschutz / Altlasten

Die durchgeführte MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung) ergab für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ungeordnete Ablagerungen aufgrund der Nutzung als ehemaligen Betriebsflächen durch unterschiedliche Betriebe. Diese Betriebsflächen werden nach Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 4 eingestuft (0 = keine bis 5 = höchste Altlastenrelevanz) und resultieren aus der Auswertung der Gewerbean- und abmeldungen. Es gibt allerdings keine weiteren Hinweise über Art und Größe der Betriebe, bzw. mit welchen Stoffen umgegangen wurde. Auch über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten sowie über Art und Umfang der Ablagerung liegen keine Informationen vor. In Ludwigshafen muss grundsätzlich mit künstlichen Auffüllungen im Untergrund gerechnet werden.

Diesbezüglich wurde ein Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration und orientierender Erstbewertung gemäß BBodSchV erstellt. Durch das Gutachten wurde allerdings auch deutlich, dass aufgrund des Aufschlusses des Untergrundes lediglich durch punktuelle Bohrungen, auch Abweichungen von den im Gutachten dargestellten Verhältnissen möglich sind. Deshalb wurde ein Hinweis zum Bodenschutz in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Hinweis auf barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen bedeutet, Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

DIN-Normen

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes gibt es bereits verbindlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot)
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population)
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen von Ortsbegehungen für die Erstellung eines Artenschutzgutachtens wurden Haussperlinge im Plangebiet und weitere Vogelarten in der unmittelbaren Umgebung gesichtet oder gehört. Des Weiteren wurden Spuren und Nester von Ringeltauben in den Grünstrukturen des Plangebietes gefunden werden. Aufgrund fehlender geeigneter Strukturen kann ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten allerdings ausgeschlossen werden. Allerdings kann es bei der Rodung der Bäume und Grünstrukturen zu einer Verlagerung von Brutstätten in die Umgebung kommen, weshalb zur Vermeidung des Auslösens von den o. g. Verbotstatbeständen ein Hinweis aufgenommen wurde.

6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen während der Bauzeit

Durch den erforderlichen Abbruch des Bestandsgebäudes sowie der Größe des Bauvorhabens wird die Baustelleneinrichtung die Wredestraße, die Otto-Stabel-Straße sowie auch einen Bereich des Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platzes einnehmen. Daraus ergeben sich folgende temporäre Auswirkungen:

- Beeinträchtigungen des Verkehrs
- Beeinträchtigungen von Fußgängerverbindungen
- Baustellenverkehr
- Baustellenlärm und Staubentwicklung

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Erschließung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bereits vollständig erschlossen.

7.2. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

7.4. Kosten

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

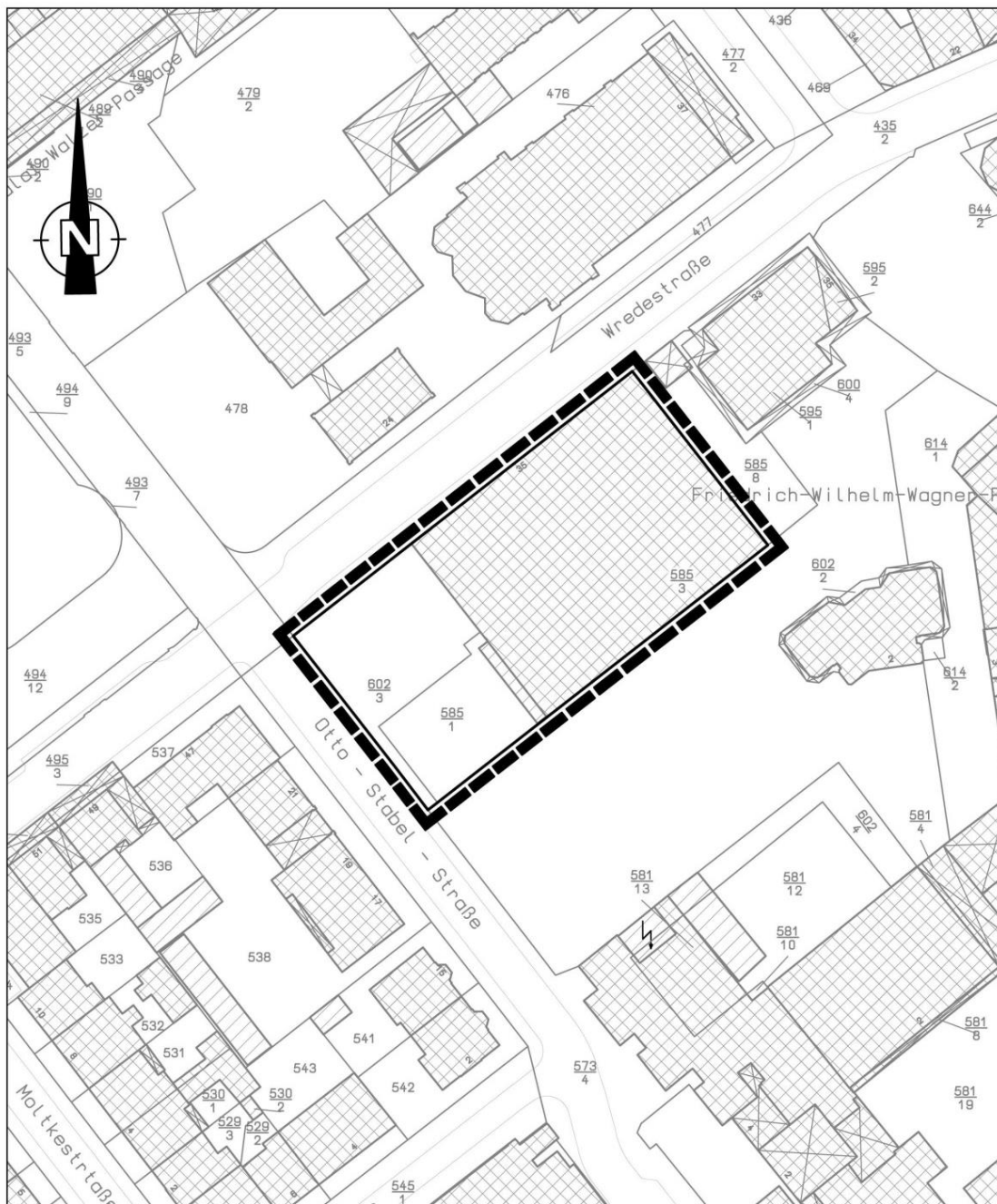
Neben dem Durchführungsvertrag wird auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
Bereich Stadtplanung

8. ANLAGEN

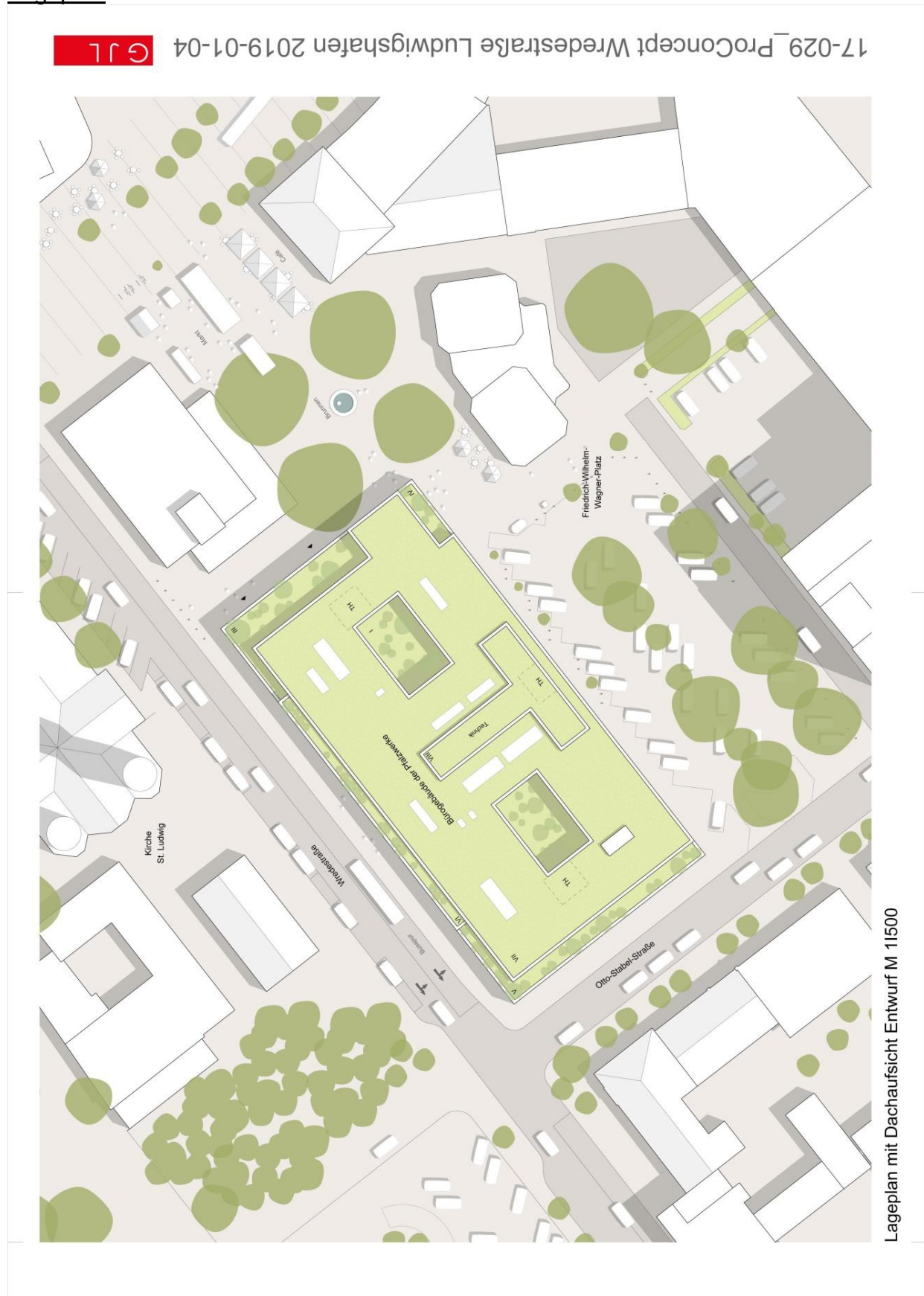
6.1. Übersicht des Geltungsbereiches



Ludwigshafen Stadt am Rhein	
<small>Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL Bereich Stadtplanung</small>	
Planntitel	Bebauungsplan Nr.666 "Bürohaus Wredestraße"
Planinhalt	Geltungsbereich
Stadtteil	Mitte
Gemarkung	Ludwigshafen
Bereichsleiter	Dezernent
Plan-Nr.	666
Maßstab	
Datum	08.06.2018
Format	DIN A4
Planfertigung	Wa
Entwurf	Tro

6.2. Bebauungskonzept

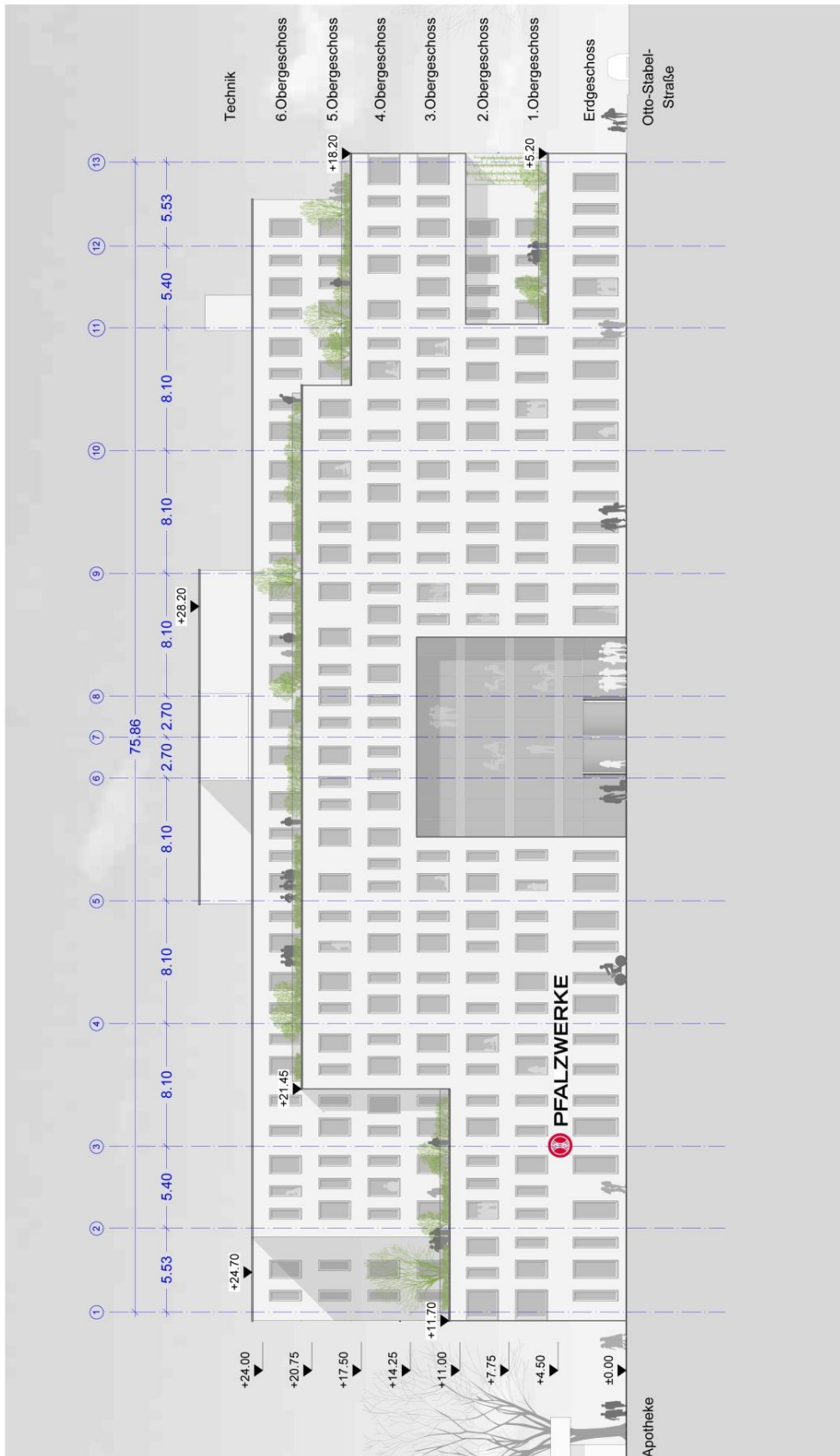
Lageplan



Ansicht Nord



17-029_ProConcept_BWL Ludwigshafen 2019-01-04



Ansicht Nord M 11250

Ansicht Ost



17-029_ProConcept BWL Ludwigshafen 2019-01-04

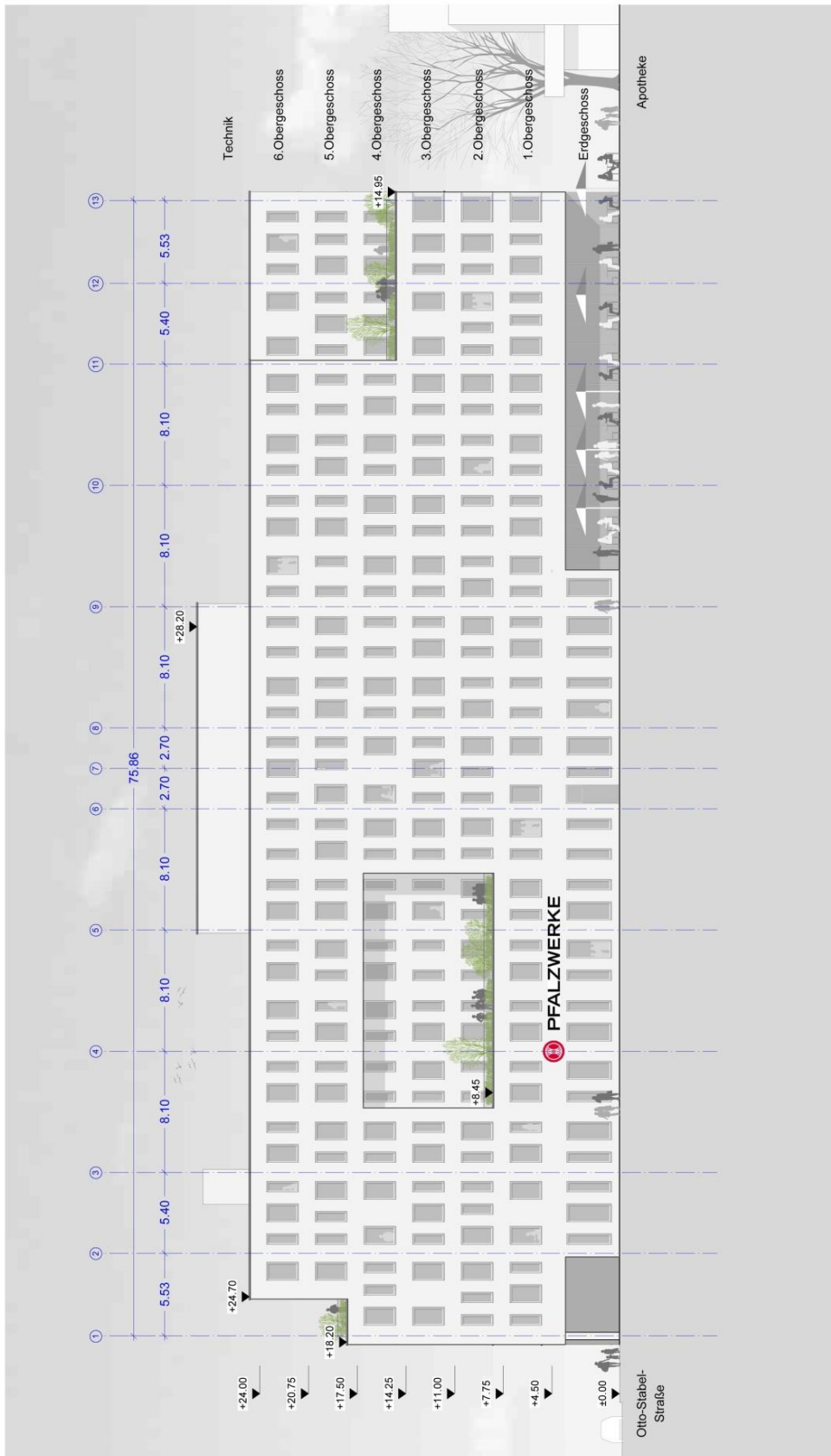


Ansicht Ost M 1:1250

Ansicht Süd



17-029_ProConcept BWL Ludwigshafen 2019-01-04



Ansicht Süd M 11250

Ansicht West



17-029_ProConcept BWL Ludwigshafen 2019-01-04



Ansicht West M 11250

Längsschnitt



17-029_ProConcept BWL Ludwigshafen 2019-01-04

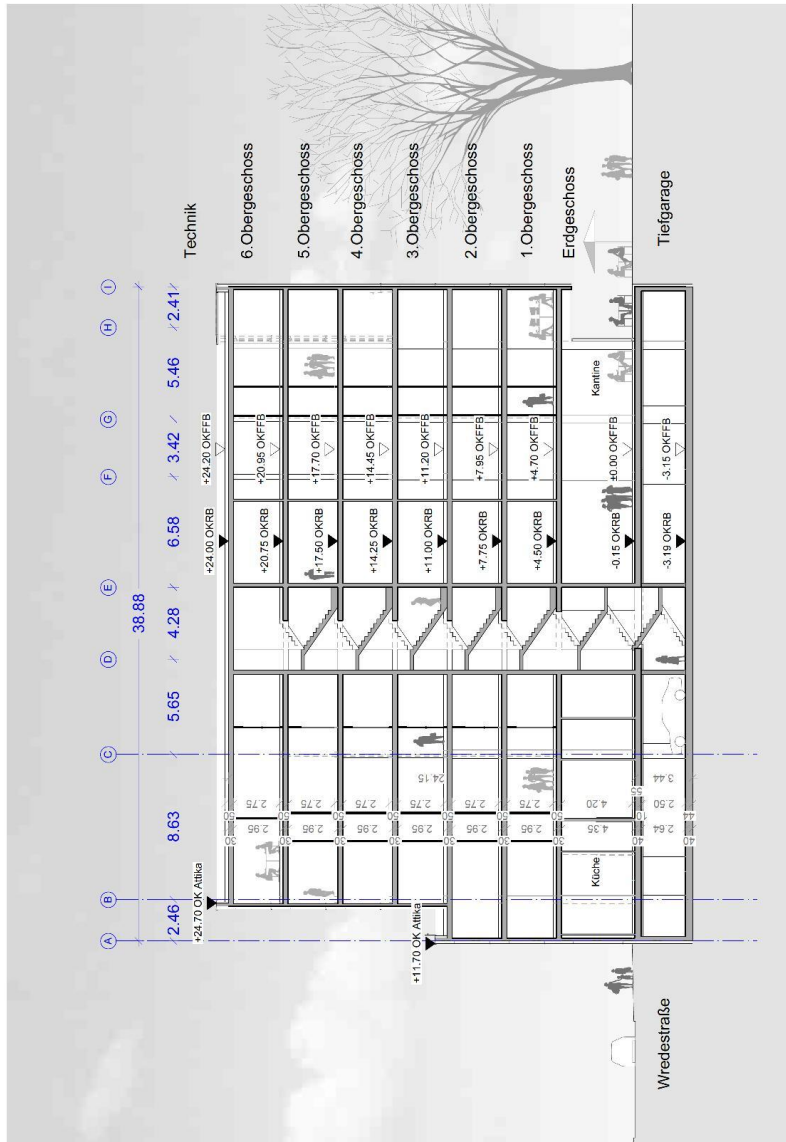


Längsschnitt M 11250

Querschnitt



17-029_ProConcept BWL Ludwigshafen 2019-01-04



Querschnitt M 11250