

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

## **Inhalt**

<b>1. VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2. ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	4
2.2. Geltungsbereich .....	5
2.3. Quellenverzeichnis .....	5
<b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>5</b>
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	5
3.2. Planungsziele und -grundsätze .....	6
<b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG .....</b>	<b>13</b>
4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung .....	13
4.2. Verhältnis zum Bebauungsplan 506 „Südliche City“ .....	13
<b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.4. Zufahrten / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	15
5.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....	15
5.7. Kennzeichnungen .....	16
5.8. Nachrichtliche Übernahme .....	16
5.9. Hinweise .....	17
<b>6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
6.1 Auswirkungen während der Bauzeit .....	19
<b>7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>	<b>20</b>
7.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB .....	20
7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB .....	20
7.3. Öffentliche Auslegung.....	42
7.4. Zusammenfassung der Abwägung .....	46
<b>8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>47</b>
8.1. Erschließung.....	47
8.2. Bodenordnung .....	47
8.3. Durchführungsvertrag.....	47
<b>9. KOSTEN.....</b>	<b>48</b>
<b>10. ANLAGEN .....</b>	<b>49</b>
10.1. Übersicht des Geltungsbereiches .....	49
10.2. Bauungskonzept.....	50

## 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	28.01.2019
Offenlagebeschluss am	11.02.2019
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	27.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 22/2019 am	05.04.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	15.04.2019 – 20.05.2019
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	26.06.2019
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 m<sup>2</sup> 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 Fest-

setzung 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**

Stand: 04.06.2019

#### **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. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019  
(BGBl. I S. 706)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

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

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2  
des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **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 Geset-  
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt 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),  
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom  
19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(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. Dieser Verkauf wurde bereits in die Wege geleitet und soll in Abhängigkeit vom Satzungsbeschluss vollzogen werden.

Grundsätzlich ist ein Verkauf von öffentlich gewidmeten Flächen und die Einbeziehung in das Bauvorhaben erst nach vorheriger Einziehung dieser Flächen nach § 37 Abs. 1 LStrG möglich. Gemäß § 37 Abs. 7 LStrG kann eine öffentliche Verkehrsfläche alternativ auch durch einen Bebauungsplan eingezogen werden. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Bauvorhaben wird im vorliegenden Fall von dieser Variante Gebrauch gemacht.

## **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: Vorab-Untersuchung zur Position der Tiefgaragenzufahrt des geplanten Bürogebäudes; Graner+Partner Ingenieure; Stand: März 2019
- [4] Schallschutzgutachten – Entwurf; Graner+Partner Ingenieure; Stand: Dezember 2018
- [5] Verkehrliche Untersuchung „Pfalzwerke Bürogebäude, Wredestraße“ - Erläuterungsbericht; Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG; Stand: Februar 2019
- [6] Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration und orientierender Erstbewertung gemäß BBodSchV; Althoff & Lang GbR Baugrund- und Umweltberatung; Stand: Dezember 2018
- [7] Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Bürogebäude Wredestraße“ in Ludwigshafen; BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung; Stand: April 2019

## **3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

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

Die Vorhabenträgerin Pro Concept Projektbau Wredestraße GmbH ist seit 2017 Eigentümerin des Anwesens Wredestraße 35. Seit dem Auszug des Mieters C&A Anfang 2018 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche für rund 600 Beschäftigte zu errichten, davon sind ca. 575 Bildschirmarbeitsplätze. 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 unbebauten, 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. Der Platz erhält eine neue Adressbildung sowie eine bessere Aufenthaltsqualität, was zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebietes beiträgt.

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 werden durch mehrere Rücksprünge in den Gebäudefassaden 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 den 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 ein- und ausfahrende Fahrzeuge in und aus der Tiefgarage gequert und dadurch häufiger kurzzeitig gestört. Aufgrund der Einbahnstraßensituation kann die Einfahrt lediglich aus einer Richtung und die Ausfahrt nur in eine Richtung erfolgen. Auch die Organisation der Tiefgarage sowie die Grundrissgestaltung des Erdgeschosses gestalten sich schwieriger, da die Rampe der Tiefgarage an der kurzen Gebäudeseite verläuft. Dadurch würden weitere Stellplätze verloren gehen und die Küche sowie die Kantine müsste umorganisiert werden, weshalb der Außenbereich der Kantine nicht mehr am Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz möglich wäre.

Bei der Zu- und Abfahrt über die Otto-Stabel-Straße befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbebauung. Des Weiteren müsste das derzeit eingeschränkte Halteverbot im Bereich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt 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. Ein weiterer Vorteil 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 bzw. Tiefgaragen-Öffnung.

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 Tiefgarage mit ca. 80 Poolfahrzeugen, eine Fassadenöffnung an der Südostfassade des Gebäudes bei Zu- und Abfahrt von der Otto-Stabel-Straße sowie 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 bis 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 Lärmmindertechnik 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 den Aspekten aus der schalltechnischen Stellungnahme soll die Zufahrt zur eingeschossigen Tiefgarage von der Otto-Stabel-Straße erfolgen.

Es ist vorgesehen die Wredestraße zwischen Berliner Straße und Otto-Stabel-Straße im Sommer 2020 auszubauen. Die Ausbaumaßnahme erfolgt unter Vollsperrung dieser Strecke, weshalb die Hochbauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches mit den Straßenbauarbeiten entsprechend abzustimmen sind um weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### 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 Raum zu orientieren. Des Weiteren gibt es an allen anderen Gebäudeseiten weitere Nebeneingänge bzw. Notausgänge. Zur Versorgung der Küche mit notwendigen Le-

bensmitteln sowie zur Abfallentsorgung ist im Nord-Osten des Neubaus die Anlieferung auf öffentlicher Fläche zwischen Neubau und bestehendem Gebäude „Wredestraße 33“, vorgesehen. Durch die Anlieferung kommt es zu keiner baulichen oder sonstigen Veränderung des öffentlichen Bereiches, welcher u. a. auch als Hauptzufahrt zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz von der Wredestraße dient. Diese Zufahrt muss auch weiterhin öffentlich zur Verfügung stehen. Bei Notfalleinsätzen ist die Zufahrt zu gewährleisten und die Anlieferung ggf. kurz zu unterbrechen.

### ÖPNV

Aufgrund der direkten Anbindung an die Bus- und Straßenbahnhaltstellen am Berliner Platz, als zentraler Umstiegsplatz für den ÖPNV-Verkehr, hat das Gebäude u. a. optimale Standortbedingungen durch eine gute Erreichbarkeit. Durch die Nähe zur Haltestelle Ludwigshafen-Mitte der Deutschen Bahn ist auch die Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsverbindungen optimal gewährleistet.

### Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV kann bei dem Nachweis der notwendigen Stellplätze ein ÖPNV-Abschlag von 30 % angerechnet werden. Insgesamt sind 174 Stellplätze nachzuweisen. Ca. 90 Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage unterhalb des Gebäudes nachgewiesen. Die restlichen notwendigen Stellplätze sollen im nahegelegenen Q-Park-Parkhaus (Dammstraße 10) nachgewiesen werden. Die genaue Stellplatzberechnung sowie der entsprechende Nachweis erfolgt im nachgelagerten Bauantragsverfahren und wird im Durchführungsvertrag geregelt. Aufgrund der gegebenen Kapazitäten innerhalb des Q-Park-Parkhauses, ist der Parkhausbetreiber bereit entsprechende Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechender Vertrag zwischen Vorhabenträger und Parkhausbetreiber wurde bereits angenommen. 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).

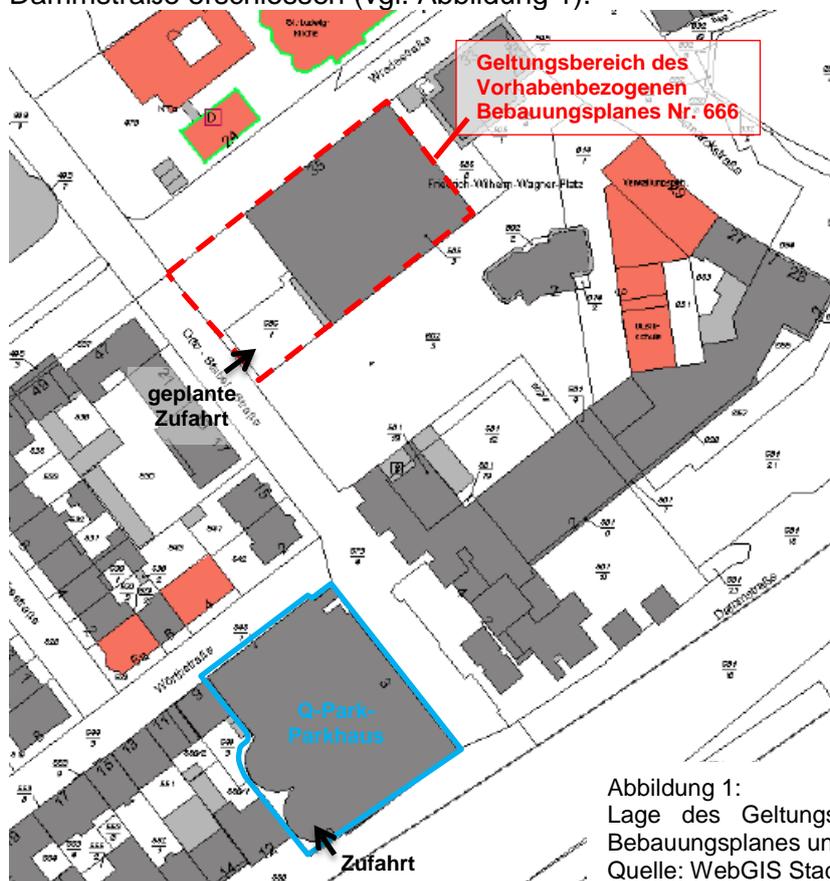


Abbildung 1:  
Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes und des Q-Park-Parkhauses  
Quelle: WebGIS Stadt Ludwigshafen, eigene Darstellung.

### **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 ausreichend gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich des heutigen Parkplatzes, verläuft derzeit noch eine Fernwärmeleitung, welche als Hauptversorgungsleitung dient und nicht überbaut werden darf. Vor Baubeginn ist die Umverlegung dieser Leitung in den Straßenbereich erforderlich. Die TWL ist über diese Maßnahme informiert, plant die Umverlegung und führt diese aus. Ein entsprechendes Angebot liegt bereits vor. Die Maßnahme darf nur außerhalb der Heizperiode und kann somit voraussichtlich ab Sommer 2019 durchgeführt werden. Der Verursacher trägt die Kosten für die Maßnahme.

Im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung besteht kein Handlungsbedarf.

Zur Sicherstellung des Betriebes des Telekommunikationsnetzes und der Bereitstellung wichtiger Telekommunikationsdienste ist es erforderlich das geplante Gebäude redundant an das Glasfasernetz der PfalzKom anzubinden. Hierzu soll das Gebäude mit zwei redundant geführten Glasfasertrassen, mit zwei redundanten Hauseinführungen erschlossen werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Löschwasserentnahmestelle zum Gebäudeeingang ist im Gehwegbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wredestraße und unterschreitet somit die Entfernung von max. 80 m zum Bauvorhaben deutlich.

### **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 [5].

Die Verkehrserzeugung des Vorhabens wurde entsprechend unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren (PKW-Nutzung der Beschäftigten, Anteil an Besucherverkehr, Lkw-Verkehr zu Anlieferung der Küche) ermittelt, weshalb mit einer werktäglichen Verkehrserzeugung von ca. 500 Fahrten jeweils im Ziel- und Quellverkehr ausgegangen werden kann. Derzeit nutzen ca. 57 % den PKW als Verkehrsmittel. Allerdings wurde bei einer Betriebsbefragung der Beschäftigten deutlich, dass bei einer entsprechenden Lage des Arbeitsplatzes auch mehr auf das Fahrrad oder den ÖPNV zurückgreifen würden. Lediglich 33 % der Befragten würden bei entsprechend besserer Erreichbarkeit durch alternative Verkehrsmittel dennoch den PKW nutzen. Aufgrund des optimalen Standortes, vor allem hinsichtlich der Nähe zu einem vielfältigen ÖPNV-Angebot, ergibt sich demnach ein erhebliches Potenzial zur Reduzierung der Verkehrserzeugung im motorisierten Verkehr.

Bei der Nutzung der Tiefgarage mit Poolfahrzeugen, Dienstfahrzeugen des Vorstandes sowie ca. 5-8 Besucherstellplätze wird eine Frequentierung der Tiefgarage von täglich ca. 360 Fahrzeugen angenommen, wonach ca. 180 Fahrten werktags jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten sind. Zuzüglich der Verkehrserzeugung durch die Mitarbeiter, welche in naheliegen-

den Parkhäusern parken werden, ergibt sich eine Gesamtverkehrsbelastung von ca. 660 Kfz/24 h jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

In der Spitzenstunde am Morgen ergeben sich noch einmal zusätzliche Verkehrsbelastungen von ca. 170 Kfz/h, nachmittags von 100 Kfz/h.

Da allerdings der derzeit stark frequentierte Parkplatz an der Otto-Stabel-Straße wegfallen wird, ergibt sich eine Reduzierung der Verkehrsbelastung von ca. 420 Kfz/24 h, was der zukünftigen Frequentierung der Tiefgarage entsprechen wird.

Eine Verkehrserhebung zeigte, dass sich die Verkehrsbelastung im Bereich der Wredestraße und Berliner Straße zwar erhöhen wird, allerdings ergibt die qualitative Betrachtung der Leistungsfähigkeit, dass sich durch den Neubau der Firmenzentrale keine nennenswerten Veränderungen bzw. Verschlechterungen der Verkehrsqualität ergeben werden.

### 3.2.5. Bodenschutz / Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht von Altlastverdachtsflächen betroffen.

Auf dem Standort des zukünftigen Bürogebäudes befanden sich in der Vergangenheit ein Bekleidungskaufhaus und ein Parkplatz. Die Gewerbemeldestelle der Stadt Ludwigshafen verzeichnet außerdem verschiedene gewerbliche Betriebe, die unter der Adresse Wredestraße 35 gemeldet waren. Gemäß multitemporaler Luftbild- und Kartenauswertung ergeben sich außerdem Hinweise auf ungeordnete Ablagerungen. In Ludwigshafen muss grundsätzlich mit künstlichen Auffüllungen im Untergrund gerechnet werden.

Im Zuge der Neubebauung des Standortes wird eine Tiefgarage errichtet. Es erfolgt ein Bodenaushub von mindestens 3,50 m u. GOK.

Gemäß des vorliegenden Bodengutachtens, das für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes erstellt wurde, („Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration und orientierender Erstbewertung gemäß BBodSchV“ – Bauvorhaben Wredestr. 35, 67059 Ludwigshafen, erstellt von Althoff & Lang GbR Baugrund- und Umweltberatung Köln 18.12.2018“ [6]) weist das Baugrundstück flächendeckend Ablagerungen auf, die unterschiedliche Mächtigkeiten und Belastungen aufweisen. Die Mächtigkeiten betragen 3 bis rd. 5 m, in einer Sondierung wurden rd. 7 m mächtige Auffüllungen festgestellt. Im Zuge der Sondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich aus Sand und Kies mit wechselndem Schluffgehalt oder sandigem, tonigem, vereinzelt kiesigem Schluff, teilweise Fremdbestandteile bis i.d.R. 30 Vol-% zusammen. Als Fremdbestandteile sind Ziegelbruch, Betonbruch, Metall, Sandsteinbruch, Schlacke, Gals, Mörtel, Kohle, Plastikfolie, Keramik, Marmorbruch, Holzreste und Wurzeln angegeben.

Im Bereich des derzeitigen Parkplatzes 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 Stoffgehalte im Boden nachgewiesen, weshalb diese der LAGA Verwertungsklasse Z1.2 zugewiesen werden.

Bautechnisch bedingt wird durch den Bau der Tiefgarage ein großer Teil der Auffüllung beseitigt. Durch die Versiegelung des Baugrundstückes ist der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht betroffen.

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 wird demnach als tolerierbar eingestuft. Zudem wird das Grundstück vollständig versiegelt und die Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen.

Die Tiefbaumaßnahmen sind durch einen anerkannten Altlasten-Sachverständigen fachgutachterlich zu begleiten. Über die durchgeführten Erdarbeiten ist eine Abschlussdokumentation zu erstellen, in der Angaben zur Qualität und Quantität der beseitigten/verwerteten Bodenmaterialien und zur verbliebenen Auffüllung enthalten sind. Die Dokumentation ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, vorzulegen.

### 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 [7].

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 im Siedlungsbereich häufig 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, sondern ein allgemeiner Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

## 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 m<sup>2</sup> 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 die Ausnutzung des Grundstückes können bis zu 600 Arbeitsplätze an dieser zentralen Stelle der Stadt entstehen. Die Zahl der 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 Pfalzerwerke 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 Pfalzerwerke 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 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist zum Schutz vor Hochwasser auf 94,90 m ü. NHN geplant. Das Vorhaben hat eine Gebäudehöhe bezogen auf die Vollgeschosse von 24,70 m. Zuzüglich des Technik-Geschosses ergibt sich eine Höhe von 28,20 m. Die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlage wird demnach eingehalten: Die Gebäudehöhe durch die Vollgeschosse beträgt 119,60 m ü. NHN, zulässig sind 121 m ü. NHN. Das Technik-Geschoss darf diese Höhe um maximal 4 m überschreiten (bis max. 125 m ü. NHN). Bei einer maximalen Höhe des Gebäudes inklusive Technik-Geschoss ergibt sich eine Höhe von 123,1 m ü. NHN, demnach unterschreitet auch das Technik-Geschoss die maximal mögliche Höhe. Da dieses Technik-Geschoss allerdings auf eine deutlich untergeordnete Größe beschränkt ist (maximal 320 m<sup>2</sup> entspricht ca. 14 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses), geht von diesem keine Wirkung wie von einem Vollgeschoss aus, weshalb es auch nicht massiv in Erscheinung tritt.

Des Weiteren 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.

Des Weiteren wird die Anlieferung der Küche zur Gewährleistung der Versorgung mit notwendigen Lebensmitteln sowie zur Abfallentsorgung im Nord-Osten des Plangebietes durch Planzeichen verbindlich festgesetzt.

Durch die festgesetzte Anlieferung darf es am derzeitigen Bestand und der öffentlichen Zufahrt zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz zu keinen baulichen oder sonstigen Änderungen kommen. Die Zufahrt zum Platz bleibt auch weiterhin von der Wredestraße aus öffentlich zugänglich. Bei Notfalleinsätzen auf dem Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz muss die Zufahrt uneingeschränkt gewährleistet werden, demnach kann eine Anlieferung gegebenenfalls kurzzeitig nicht möglich sein.

#### **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).

Zur sicheren Kommunikation des Unternehmens mit Behörden sowie zur sicheren internen Kommunikation sind auf dem Dach des Gebäudes Mobilfunkanlagen (Festfunkstationen, Antennen und Satellitenstationen) erforderlich. Neben Glasfaserkabelverbindungen müssen deshalb auch Funkverbindungen zur Verfügung stehen, um neben den erdverlegten Telekommunikationstrassen auch funkbasierte Telekommunikationsanbindungen in das eigene Netz zu gewährleisten. Um dies zu ermöglichen wird das Anbringen von Außenantennen und Mobilfunksendemasten auf dem Dach des Baukörpers bis maximal 4,00 m Höhe im Bebauungsplan zugelassen, mit den Bedingungen, dass diese Anlagen vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind und nicht auf dem zulässigen Technik-Geschoss sowie nicht auf den untergeordneten betriebstechnisch notwendigen Bauteilen errichtet werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Antennen und Masten nicht die auf dem Dach zulässigen sonstigen baulichen Anlagen überragen. Die Höhenbeschränkung ergibt sich aus den maximalen Höhen für die bereits zulässigen technischen Bauteile. Da von Außenantennen und Mobilfunksendemasten eine wesentlich geringere bauliche Auswirkung auf die Umgebung hervorgeht, wie von einzelnen Technikbauteilen kann diese Höhenbegrenzung hierfür ebenso übernommen werden. Eine Höhenbeschränkung für diese Anlagen ist erforderlich, um optische Missstände für die gesamte Umgebung zu vermeiden und die städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Aspekte zu wahren.

Da es sich bei dem Grundstück um eine Gesamtversiegelung handelt, wurde aus siedlungsökologischen und Klimaschutzgründen festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, sofern die Dachflächen nicht durch technische Geräte oder Anlagen für Solarenergienutzung 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 174 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.

Die Errichtung einer eigenen Wärmeversorgungsanlage zur Notversorgung sowie einer Netzersatzanlage, sollte die städtische Versorgung ausfallen, ist direkt mit den Technischen Werken Ludwigshafen abzustimmen.

### 5.9. Hinweise

#### Kampfmittel

Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Blindgängereinschlüsse 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.

#### Archäologische Funde

Derzeit befindet sich in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie keine archäologische Fundstelle. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt ist, wird der Hinweis 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](http://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/m<sup>3</sup>) 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/m<sup>3</sup> 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.

Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### Grundwasserhaltung

Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.

### Bodenschutz / Altlasten

Aufgrund der in Kapitel 3.2.5 dargestellten Situation zum Bodenschutz / Altlasten und Altlastverdachtsflächen wurde der entsprechende Hinweis zur Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vorgaben getroffen.

### 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.

Abbruchmaterialien

Um zu gewährleisten, dass die beim Abbruch, Rückbau des derzeit bestehenden Gebäudes und des Parkplatzes anfallende Abbruchmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **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. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

### 7.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 05.07.2018 bis einschließlich 25.07.2018 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

### 7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 28.01.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis einschließlich 28.02.2019 gegeben.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen **ohne Bedenken** gegen das Bauleitplanverfahren abgegeben:

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Amprion GmbH; GASCADE Gastransport GmbH; Open Grid Europe GmbH; Wintershall Holding GmbH; Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.	Anfrage über das Portal BIL-Leitungsauskunft am 28.01.2019
2.	Creos Deutschland GmbH	30.01.2019
3.	Eisenbahn-Bundesamt	01.02.2019
4.	Struktur- und Genehmigungsdirektion – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	01.02.2019
5.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz	05.02.2019
6.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Erdgeschichte	06.02.2019
7.	Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur (LBM ABA MT)	07.02.2019
8.	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz	12.02.2019
9.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	15.02.2019
10.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	18.02.2019
11.	Landesbetrieb Mobilität Worms	19.02.2019
12.	Deutscher Wetterdienst	21.02.2019
13.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	21.02.2019
14.	Ericsson GmbH	25.02.2019
15.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz	28.02.2019

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

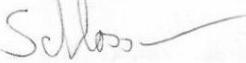
Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 17.01.2019 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Technische Werke Ludwigshafen AG</b> (Stellungnahme vom 07.02.2019)</p> <p style="text-align: right;">7. Februar 2019 / Kor Seite 1 / 2</p> <p><b>Bauleitplanverfahren Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in LU-Mitte</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Informationstechnik TIA Göa 2715</b> <b>Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Fernwärme und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 666 verläuft eine Fernwärmeleitung im Bereich der heute als Parkplatz genutzten Fläche. Vor Umsetzung der geplanten Bebauung muss diese Fernwärmeleitung in den Straßenbereich umgelegt werden. Da es sich um eine Hauptversorgungsleitung handelt, sind die Umschlussarbeiten nur außerhalb der Heizperiode durchführbar. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Im Bereich der Strom, Gas- und Wasserversorgung besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	<p><b>Zu 1. Informationstechnik</b></p> <p>Das Plangebiet ist grundsätzlich bereits ausreichend über das vorhandene Netz mit Strom, Gas, Fernwärme und Wasser versorgt. Das Thema der erforderlichen Verlegung der Fernwärmeleitung war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bekannt und wurde mit der TWL bereits vorbesprochen. Ein Angebot liegt den Bauherren bereits vor – genaue Modalitäten werden derzeit verhandelt. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist auch bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 3.2.3 „Technische Erschließung“. Die Durchführung der Verlegung wird auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche zu berücksichtigen sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Vorhabenträgerin wurde über die Vorschriften informiert, sodass diese im Rahmen der Bauausführung beachtet werden.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>2. Grundstücksmanagement</b> <span style="float: right;"><b>V-R Rt 2662</b></span></p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 666 liegenden Grundstücke bestehen keine grundbuchrechtlichen Absicherungen zugunsten TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><b>Technische Werke Ludwigshafen AG</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"><div style="text-align: center;"><p>Oliver Scharffenberger Leiter Grundsatz- u. IH Planung</p></div><div style="text-align: center;"><p>Gunther Schmitt Bereich Asset Management</p></div></div> <p><b>Anlage</b> 1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 Format: DIN A3</p>	<p><b>Zu 2. Grundstücksmanagement:</b> Es bestehen keine grundbuchrechtlichen Absicherungen zugunsten der Anregungsträgerin, weshalb sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben.</p> <p>Die RNV wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt.</p>

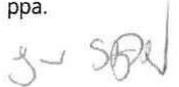
**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheit, Verbraucherschutz</b> (Stellungnahme vom 07.02.2019)</p> <p><b>Bauleitverfahren Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße" in Ludwigshafen-Mitte</b> hier: Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Bauunterlagen. Nach Prüfung der Unterlagen auf die uns betreffenden fachlichen Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich <u>keine</u> Einwände bestehen. Bei der geplanten Bauausführung müssen die Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p>  <p>Bernd Schlosser Hygieneinspektor</p>	<p>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass bei Bauausführung die Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden müssen. Aus diesem Grund wurde vorab bereits ein Gutachten zur „Bauakustischen Bearbeitung“ (Nachweis Schallschutz) erstellt, um die im Gebäude arbeitenden und sich aufhaltenden Personen vor unzumutbaren Belästigungen durch akustische Störungen zu schützen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der Planung und nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
3.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Stellungnahme vom 14.02.2019)</p> <p><small>BETRIFFT</small> Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 666, „Bürohaus Wredestraße“, in LU-Mitte. Ihr Schreiben vom 28.01.2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p>	<p>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Hinweise zu vorhandenen Hausanschlüssen werden zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings nicht das Bauleitplanverfahren sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen stellen private Anschlussleitungen dar. Die Hinweise haben keine</p>

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlage der Telekom der Hausanschluss zum derzeit bestehenden Gebäude (siehe beigegefügt Lageplan), der bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte, damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. V.  Bogdan Polke Anlage: 1 Plan</p> <p>i. A.  Harald Kudras</p>	<p>Relevanz für den Bebauungsplan sondern betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> <p>Des Weiteren handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften, welche der Vorhabenträgerin bekannt sind und bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Vorschriften informiert, sodass diese im Rahmen der Bauausführung beachtet werden.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Stellungnahme vom 20.02.2019)</b> bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.01.2019 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Zu Begründung – Abschnitt 3.2.2 Erschließung – ÖPNV bzw. Stellplätze</b> Aufgrund eines stetig steigenden Interesses nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Entlastung der Innenstädte von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm und aufgrund der guten Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV, begrüßen wir ausdrücklich den bereits vorgesehenen Abschlag bei den notwendigen Stellplätzen in Höhe von 30%. In diesem Zusammenhang wären aber u.E. zusätzlich noch die in den nächsten Jahren absehbaren besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs in der Stadt Ludwigshafen zu bedenken. Es ist daher nach der Errichtung anzustreben, dass von Beschäftigten und Besuchern weitestmöglich umweltfreundliche Verkehrsmittel (ÖPNV, Fahrrad, Fußweg) genutzt werden. Aufgrund der gegebenen nicht nur guten, sondern optimalen und herausragenden ÖPNV-Anbindung des Baugebiets an den Berliner Platz – der mit dem dortigen Bahnhof Ludwigshafen-Mitte wichtigster ÖPNV-Knotenpunkt in Ludwigshafen ist – regen wir eine weitere Erhöhung des vorgesehenen Stellplatzabschlags an. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft.</p>	<p><b>Zu Begründung – Abschnitt 3.2.2 Erschließung – ÖPNV bzw. Stellplätze</b> Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP. Um den Abschlag der nachzuweisenden Stellplätze von 30% auch im Bebauungsplan klar darzustellen, wird die textliche Festsetzung unter Teil B, Nr. 5.1 wie folgt ergänzt: „<i>Ein Abschlag der danach nachzuweisenden Stellplätze von 30% (ÖPNV-Bonus) ist zulässig.</i>“ Das Thema „Stellplätze“ wird derzeit in der Stadt Ludwigshafen aufgrund der anstehenden Großprojekte stark diskutiert. Der Verlust von öffentlichen Parkplätzen aufgrund des Hochstraßen-Abrisses steht bereits heute in der öffentlichen</p>

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

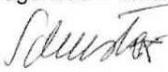
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Zu Begründung – Abschnitt 3.2.2 Erschließung – Zugänge</b>                      Wir weisen darauf hin, dass auf der Südseite der Wredestraße von der Stadt LU eine Busspur (Bus-Cityroute) im Zusammenhang mit den Projekten der beiden Hochstraßen vorgesehen ist. Daher wird es auf der Südseite im Straßenraum keine Stellplätze zur Anlieferung geben.</p> <p>Für die Anlieferung – auch für LKWs – über den Zugang Wredestraße sollte daher eine Lösung im B-Plan-Verfahren gefunden werden.</p> <p>Eine Abstellung auf der Busspur ist grundsätzlich nicht zulässig und kann nicht toleriert werden, denn die Busse müssten auf die Fahrspur des Gegenverkehrs ausweichen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</b></p> <p>ppa.                       Gunnar Straßburger</p> <p>i.V.                       Dorothe Goebel</p>	<p><b>Kritik.</b> Zum Nachweis der Parkraumbedarfe wurde ein Parkraumkonzept erstellt, welches bereits innerstädtische Großprojekte mit berücksichtigt. Ergebnis war, dass die wegfallenden Parkplätze durch Kapazitäten in den vorhandenen Parkhäusern aufgefangen werden können. Um diese Thematik nicht weiter zu verschärfen ist ein größerer ÖPNV-Abschlag nicht sinnvoll bzw. nicht zu rechtfertigen. Zudem würde ein noch weiter reduzierter Stellplatznachweis alleine nicht ausreichen, die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hierfür bedarf es u.a. auch einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sich ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen, welcher sich an dem zu erwartenden faktischen Bedarf orientiert, der Druck auf öffentliche Parkplätze erhöht und entsprechende Konflikte entstehen können.</p> <p><b>Zu Begründung – Abschnitt 3.2.2 Erschließung – Zugänge</b>                      Die geplante Busspur wurde bei dem geplanten Vorhaben bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde z. B. auf die zu Beginn der Planung in diesem Bereich vorgesehenen Taxistände verzichtet.                      In Kapitel 3.2.1 „Städtebauliche Konzeption“ sowie Kapitel 5.4 „Zufahrten / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ der Begründung wird die geplante Durchführung der Warenanlieferung für die Küche näher erläutert. Eine dauerhafte Inanspruchnahme der Verkehrsfläche bzw. der neuen Busspur ist hierfür nicht erforderlich, da die Anlieferung auf der öffentlichen Fläche zwischen Neubau und Bestandsgebäude Wredestraße 33 erfolgen wird. Eine Abstellung von LKW's auf der Busspur ist demnach nicht notwendig. Dies wird in</p>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>den Bebauungsplanunterlagen bereits angemessen berücksichtigt. Zur Verdeutlichung der Lage der Anlieferung wurde diese zudem durch Planzeichen zeichnerisch festgesetzt und entfaltet demnach eine verbindliche Wirkung.</p>
5.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b> (Stellungnahme vom 22.02.2019)  <b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)</b>  <b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in Ludwigshafen Mitte</b></p> <p><b>hier: Ihr Schreiben vom 28.01.2019, Zeichen: 4-121F.Kn</b></p> <p>Guten Tag,</p> <p>im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Zur mitgeteilten Planung bestehen, unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben-/ Zuständigkeitsbereiches, fachplanerische Bedenken. Diese Bedenken und zusätzliche Anregungen werden nachstehend geäußert. Wir bitten um deren Berücksichtigung.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG als Bestand zu berücksichtigen.</p> <p><b>Bedenken:</b></p> <p>Gegen die Festsetzungen unter Punkt 3. <b>Antennen</b> der B) <b>BAUORDNUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN bzw. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> haben wir Bedenken. Dieser Punkt schließt das Anbringen von Außenantennen und Mobilfunkmasten aus.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG im Bestand vorhanden sind.</p> <p><b>Zu den Bedenken:</b></p> <p>Um die Betriebsabläufe nicht einzuschränken und eine dauerhafte Betriebsausführung auch im Krisenfall sicherzustellen, wird die Festsetzung angepasst. Allerdings kann aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht einer Errichtung von Außenantennen und Mobilfunksendemasten in uneingeschränkter Höhe nicht zugestimmt werden. Demnach wird die Festsetzung wie folgt geändert: <i>„Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m zulässig, sofern diese vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind und nicht oberhalb des Technikgeschosses bzw. der zulässigen untergeordneten betriebstechnisch notwendigen Bauteile angebracht werden.“</i></p> <p>Hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausgestaltung gegeben, wobei auch die Sicherheitsaspekte zugunsten des Betriebes berücksichtigt werden. Die Höhenangabe von maximal 4,00 m ergibt sich aus der Überschreitung der maximalen Höhe des Baukörpers für untergeordnete betriebstechnisch notwendige Bauteile. Da von Außenantennen und Mobilfunksendemasten eine wesentlich geringere bauliche Auswirkung auf die Umgebung her-</p>



Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Bedenken und der Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Sollte bei diesem Verfahren im Rahmen der Abwägung unseren Bedenken/Anregungen nicht entsprochen werden, so bitten wir Sie uns hierzu die Gründe schriftlich mitzuteilen.</p> <p><b>Nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes: Änderungen bezüglich Adresse:</b> Pfalzwerke Netz AG Netzbau Anlagenbau + Externe Planungen</p> <p>Postfach 217365 67073 Ludwigshafen oder Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen</p> <p><b>Wenn möglich würden wir die Beteiligung an den Bauleitplanverfahren in digitaler Form bevorzugen. Hierzu bitten wir sie uns für zukünftige Fälle die Beteiligung ausschließlich an die nachstehende E-Mail Adresse zu senden:</b> <u>externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de</u> ✓</p> <p>Vielen Dank im Voraus</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Pfalzwerke Netz AG Netzbau Anlagenbau + Externe Planungen</p>  <p>Isolde Schuster Expertin Koordination Externe Planungen</p> <p>Unsere Datenschutzbestimmungen finden Sie unter: <a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/datenschutz.php">https://www.pfalzwerke-netz.de/datenschutz.php</a></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in weiteren Verfahrensschritten oder anderen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p>

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz</b> (Stellungnahme vom 26.02.2019)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b> – <b>allgemein:</b></p> <p>Sofern das in Kap. 3.2.5 der Begründung angegebene Bodengutachten ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 ist, bitten wir auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Boden und Baugrund – allgemein:</b> Die Anregungsträgerin erhält eine Information über die Durchführung der Offenlage. Zur Offenlage wurde das Kapitel 3.2.5 der Begründung nach Absprache mit dem städtischen Bereich Umwelt noch einmal überarbeitet. Das Gutachten wurde der Anregungsträgerin zur Verfügung gestellt. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich dadurch nicht. Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich. Dennoch wird der Hinweis Nr. 7 „Bodenschutz/Altlasten“ um die Regelwerke ergänzt.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da keine Einwände bestehen, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Die in Kapitel 5.9 der Begründung getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass das Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz nur per E-Mail angefordert werden kann.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass der in Kapitel 5.9 der Begründung angegebene Link des Landesamtes für Umwelt veraltet ist. Zudem weisen wir darauf hin, dass der Link des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht korrekt angegeben ist (<a href="http://www.lgb-rlp.de">www.lgb-rlp.de</a>).</p> <p>Zusätzlich möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</p> <p>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p>	<p><b>Radonprognose:</b></p> <p>Da das Handbuch lediglich per E-Mail angefragt werden kann und der angegebenen Link in der Begründung veraltet ist, wird dieser aus der Begründung gestrichen und das Kapitel entsprechend angepasst, um Missverständnisse und Falschinformationen zu vermeiden.</p> <p>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/m<sup>3</sup>) 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. Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p> <p>Bisher wurden keine Radonmessungen durchgeführt. Wie bereits obenstehend geschrieben, obliegt die Durchführung</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>(Prof. Dr. Georg Wieber) Direktor</p>	<p>von Radonmessungen der Verantwortung des Bauherrn. Sollten im weiteren Planungsfortschritt entsprechende Messungen vorgenommen werden, liegt es ebenso in der Verantwortung bzw. dem Interesse des Bauherrn die Ergebnisse für die Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz zur Verfügung zu stellen. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p>

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege</b> (Stellungnahme vom 27.02.2019)</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich die folgenden Kulturdenkmäler in der Umgebung des Planungsgebietes befinden:</p> <p>Kath. St. Ludwigskirche, Bismarckstraße 37  Wredestraße 24, kath. Pfarrhaus  Berliner Str. 30, Pfalzbau (erst kürzlich als Denkmal erkannt, Eintragungsverfahren läuft).</p> <p>Die genannten, nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG geschützten Kulturdenkmäler genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht ist durch die geplante Neubebauung mit 7 Vollgeschossen und einer geplanten Gebäudehöhe von 24,70 m (plus Technikgeschoss) eine Beeinträchtigung der beiden unmittelbar benachbarten Kulturdenkmäler kath. Ludwigskirche und kath. Pfarrhaus zu erwarten, da eine Bebauung in dieser Höhe zu einer starken optischen Konkurrenz zu den beiden Kulturdenkmälern führen würde. Um diese Beeinträchtigung etwas abzumildern, wäre daher aus denkmalpflegerischer Sicht eine Reduzierung der Gebäudehöhe oder eine stärkere Staffelung des Neubaukörpers zur Wredestraße hin wünschenswert.</p> <p>Wir gehen davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist bitte gesondert einzuholen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag  Constanze Hüther</p>	<p>In der unmittelbaren Umgebung der nebenstehend genannten Kulturdenkmäler befinden sich bereits vergleichbare Höhenentwicklungen in der Innenstadt (z. B. Mosch-Hochhaus, Gebäude mit dem Gastronomiebetrieb „Alex“, Stadtbibliothek), weshalb die Sichtachse bereits heute beeinträchtigt ist und auch durch weitere aktuelle Bauvorhaben in der Innenstadt beeinträchtigt wird. Die Lage des Vorhabens kann ebenso der Innenstadt zugeordnet werden. Grundsätzlich wäre das Vorhaben auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Eine Reduzierung der Vollgeschosse bzw. eine weitere Staffelung des Baukörpers ist demnach nicht durchsetzbar, da auch die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung RLP eingehalten werden.</p> <p>Die Staffelung hin zu den Kulturdenkmälern ergibt sich aufgrund der zwingend einzuhaltenden Abstandsflächen und lässt die Fassade aufgelockerter erscheinen. Zusätzlich wird im Bereich des Haupteinganges mit einem Rücksprung von der Erdgeschoss-Zone über mehrere Geschosse gearbeitet, wodurch die Fassade zur St. Ludwigskirche deutlich aufgelockerter in Erscheinung tritt.</p> <p>Eine weitere Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgt über Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung und Materialität des Baukörpers im Durchführungsvertrag, in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Die Anregungsträgerin wurde über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und somit am weiteren Verfahren beteiligt. Nach Satzungsbeschluss wird die Anregungsträgerin über die Abwägung ihrer Belange informiert.</p> <p>Die Direktion Landesarchäologie wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angemessen</p>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sen beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt (vgl. Nr. 8).</p>
<p>8.</p>	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie</b> (Stellungnahme vom 26.02.2019)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</li> </ol> <p>Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich bedarf eine Bauleitplanung keiner Zustimmung der Direktion Landesarchäologie, da die vorgebrachten Belange im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Die Hinweise waren dennoch teilweise bereits Bestandteil der Planunterlagen (Textteil zum Bebauungsplan E.2. „Archäologische Funde“ sowie Begründung Kapitel 5.9 „Hinweise“).</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich der archäologischen Belange ist nicht erforderlich, da es sich bei den nebenstehend genannten Punkten bereits um gesetzlich geregelte und somit verbindlich einzuhaltende Regelungen handelt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis zur Übernahme der Belange als Auflage in die Bauausführungspläne betrifft nicht die vorliegende Bauleitplanung, sondern vielmehr das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Anregungsträgerin wurde im weiteren Verlauf dieses Verfahrens über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.</p> <p>Die nebenstehend genannten Direktionen Landesdenkmalpflege und Landesarchäologie - Erdgeschichte wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angemessen beteiligt. Entsprechende Stellungnahmen liegen vor. Von der Landesarchäologie – Erdgeschichte wurden keine Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahme der Landesdenkmalpflege wurde sach- und</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, i.A. </p>	<p>fachgerecht in die Abwägung eingestellt.</p>
<p><b>9.</b></p>	<p><b>IHK Pfalz</b> (Stellungnahme vom 28.02.2019)</p> <p><b>Bauleitplanverfahren Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in Ludwigshafen-Mitte</b>  <b>Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>haben Sie verbindlichen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz am Bauleitplanverfahren Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in Ludwigshafen-Mitte.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet ist eine bereits vollständig erschlossene und überwiegend bebaute, innerstädtische Fläche (ehemaliges Bekleidungskaufhaus C&amp;A) und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „einfachen“ Bebauungsplans Nr. 506 „Südliche City“.</p>	<p>Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsgutachten zum Zeitpunkt der Behörden- und Trägerbeteiligung noch nicht in vollem Umfang fertiggestellt war, weshalb auf die Veröffentlichung von Teilinhalten im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bisher verzichtet wurde. Zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Inhalte des fertiggestellten Gutachtens in die Begründung eingearbeitet und das Verkehrsgutachten als Quelle angegeben (vgl. Kapitel 3.2.4).</p> <p>Die Verkehrserzeugung des Vorhabens wurde entsprechend unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren ermittelt. Grundsätzlich wurden die derzeitige prozentuale Nutzung des PKW (ca. 57 %) sowie die ermittelten Fahrten im Ziel- und Quellverkehr zu Grunde gelegt. Durch eine bessere Erreichbarkeit des Standortes durch den ÖPNV würde sich die Nutzung des PKW von Mitarbeitern um 24 % verringern, weshalb das vielfältige ÖPNV-Angebot ein erhebliches Potenzial zur Reduzierung der Verkehrserzeugung</p>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Da das Gebäude seit dem Auszug des Mieters C&amp;A leer steht und hier keine Einzelhandelsnutzung mehr etabliert werden konnte, soll auf dem Plangebiet nun ein Büro-/Verwaltungsgebäude angesiedelt werden, das durch die Pfalzwerke AG mit rund 600 Beschäftigten genutzt werden soll.</p> <p>Das Vorhaben ist u.a. durch die Überbauung des als Verkehrsfläche gewidmeten Parkplatzes aktuell nicht genehmigungsfähig. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die IHK Pfalz begrüßt die städtebauliche Entwicklung und die dadurch zu erwartende Aufwertung des Gebiets im Umfeld des Planstandortes.</p> <p>Einzig die verkehrliche Erschließung könnte sich aus unserer Sicht an dieser Stelle kritisch gestalten. Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Zufahrt zur eingeschossigen Tiefgarage von der Otto-Stabel-Straße aus erfolgen soll. Es wird zwar auf die Gestaltung der Zufahrt und der Erschließung generell eingegangen, die Machbarkeit hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird unserer Ansicht nach jedoch nicht nachvollziehbar dargelegt. Daher möchten wir an dieser Stelle anregen, dies nochmals eingehend zu prüfen, um negative Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.</p> <p>Insgesamt steht die IHK Pfalz dem Vorhaben jedoch positiv gegenüber.</p> <p>Für Rückfragen oder Gespräche zu genanntem Verfahren in Ludwigshafen-Mitte steht die IHK Pfalz gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Industrie- und Handelskammer für die Pfalz</p> <p><i>M. Handrick</i></p> <p>Malin Handrick Referentin für Handel, Stadtentwicklung und Planung</p>	<p>gung im motorisierten Verkehr darstellt.</p> <p>Im Vergleich zu der derzeitigen durch den stark frequentierten Parkplatz erzeugten Verkehrsbelastung ergibt sich durch das Vorhaben eine Reduzierung der Verkehrsbelastung von ca. 420 Kfz/24 h, die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes entfallen wird. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass es im Bereich der Otto-Stabel-Straße aufgrund des Wegfalls des stark frequentierten öffentlichen Parkplatzes zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung kommen wird.</p> <p>Im Bereich der Wredestraße und Berliner Straße wird sich die Verkehrsbelastung zwar erhöhen, unter qualitativer Betrachtung der Leistungsfähigkeit ergeben sich durch den Neubau der Firmenzentrale allerdings keine nennenswerten Veränderungen bzw. Verschlechterungen der Verkehrsqualität.</p> <p>Auch die Zufahrt zu der Tiefgarage wurde schalltechnisch untersucht und die Konsequenzen geprüft. Durch die vollständige integrierte Schrankenanlage im Untergeschoss erfolgt kein Rückstau im öffentlichen Straßenraum, weshalb es auch zu keinen zusätzlichen Immissionen durch Motorengeräusche von wartenden Fahrzeugen kommen wird. Bei der schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten – sogar um mehr als 6 dB (A), weshalb auch das Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm erfüllt ist. Weiterer positiver Aspekt hinsichtlich der schallschutzrechtlichen Untersuchung wäre, dass durch den derzeit öffentlich betriebenen Parkplatz ein höherer Umschlag gegeben ist, als durch die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgen soll. Hinzu kommen derzeit auch noch die Lärmspitzenwerte durch zuschlagende Autotüren, welche durch die Aufgabe des Stellplatzes und der Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage nicht mehr nach außen dringen werden.</p>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p><b>Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH</b> (Stellungnahme vom 28.02.2019)</p> <p><b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)</b> <b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in Ludwigshafen Mitte</b></p> <p><b>hier: Ihr Schreiben vom 28.01.2019, Zeichen: 4-121F.Kn</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben vom 28.02.2019 (<b>Zeichen: 4-121F.Kn</b>) wurde uns von Pfalzwerke Netz AG konzernintern zur Bearbeitung weitergereicht, um eine Stellungnahme der PfalzKom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH (PfalzKom) gesondert zu erstellen.</p> <p>Im Rahmen dieser Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Zur mitgeteilten Planung bestehen, unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben-/ Zuständigkeitsbereiches, <u>fachplanerische</u> Bedenken. Diese Bedenken und zusätzliche Anregungen werden nachstehend geäußert. Wir bitten um deren Berücksichtigung.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit keine Versorgungseinrichtungen der PfalzKom als Bestand zu berücksichtigen.</p> <p><b>Bedenken:</b></p> <p>a) Gegen die Festsetzungen unter Punkt <b>3.2.3. Technische Erschließung</b> haben wir Bedenken. In diesem Punkt ist die Erschließung des Gebäudes mit Telekommunikationsleitungen nicht enthalten. Wir bitten um Ergänzung der Leitungsträger um die Sparte Telekommunikationsleitungen.</p> <p><u>Geplante Versorgungseinrichtungen der PfalzKom</u> Zur Sicherstellung des Betriebs unseres Telekommunikationsnetzes und der Bereitstellung wichtiger Telekommunikationsdienste an unseren Mutterkonzern, die Pfalzwerke AG und deren Tochterunternehmen, ist es erforderlich das geplante Gebäude redundant an das Glasfasernetz der PfalzKom anzubinden. Hierzu wird das Gebäude mit zwei redundant geführten Glasfasertrassen, mit zwei redundanten Hauseinführungen erschlossen.</p> <p>b) Gegen die Festsetzungen unter Punkt <b>5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzung</b> haben wir Bedenken. Dieser Punkt schließt das Anbringen von Außenantennen und Mobilfunkmasten aus.</p> <p><u>Geplante Versorgungseinrichtungen der PfalzKom</u> Zur Sicherstellung des Betriebs unseres Telekommunikationsnetzes und der Bereitstellung wichtiger Telekommunikationsdienste an unseren Mutterkonzern, die Pfalzwerke AG und deren Tochterunternehmen, ist es erforderlich auf dem geplanten Gebäude Richtfunkstationen zu errichten. Neben den Glasfaserkabelverbindungen müssen unserem Unternehmen Funkverbindungen zur Verfügung stehen, um neben den erdverlegten Telekommunikationstrassen auch funkbasierte Telekommunikationsanbindungen in unser Netz zu gewährleisten.</p>	<p>Zu a)</p> <p>Es wird klargestellt, dass es sich bei dem Punkt 3.2.3 „Technische Erschließung“ nicht um eine Festsetzung handelt, sondern um einen Bestandteil der Begründung, in welcher u. a. die derzeitige technische Versorgung schriftlich darstellt wird. Die Begründung ist Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p>Dennoch wurde die genannte Thematik der Telekommunikationsleitungen in der Begründung ergänzt. Eine darauf abgezielte Festsetzung ist allerdings nicht erforderlich, da die vorhandenen Telekommunikationsanlagen private Anschlussleitungen darstellen. Die Hinweise haben keine Relevanz auf den Bebauungsplan sondern betreffen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Jeder Bauherr hat das Recht selbst zu entscheiden welcher Telekommunikationsanbieter genutzt wird. Obwohl dies im vorliegenden Fall aufgrund des Vorhabens bereits klar ist, ist eine bauplanungsrechtliche Sicherung durch Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Zu b)</p> <p>Um die Betriebsabläufe nicht einzuschränken und eine dauerhafte Betriebsausführung sicherzustellen, wird die derzeitige Festsetzung, dass Außenantennen und Mobilfunksendemasten gänzlich unzulässig sind angepasst. Aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht kann</p>

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Kontaktdaten:</p> <p>PfalzKom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH  Hans-Peter Löhr  Asset-Management  Koschatplatz 1  67061 Ludwigshafen a. Rh.</p> <p>Telefon: 0621 585 3307  Telefax: 0621 585 3303  <a href="mailto:hans-peter.loehr@pfalzkom-manet.de">hans-peter.loehr@pfalzkom-manet.de</a></p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Bedenken und der Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Sollte bei diesem Verfahren im Rahmen der Abwägung unseren Bedenken/Anregungen nicht entsprochen werden, so bitten wir Sie uns hierzu die Gründe schriftlich mitzuteilen.</p> <p><b>Vielen Dank im Voraus</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>i.A.  Hans-Peter Löhr  Asset-Management</p> <hr/> <p>Tel.: +49 (0)621-585-3207  Fax: +49 (0)621-585-3303  Mobil: +49 (0)173-873-2600</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:hans-peter.loehr@pfalzkom-manet.de">hans-peter.loehr@pfalzkom-manet.de</a>  Internet: <a href="http://www.pfalzkom-manet.de">http://www.pfalzkom-manet.de</a></p>	<p>einer Errichtung dieser Anlagen in uneingeschränkter Höhe allerdings nicht zugestimmt werden. Demnach wird eine zusätzliche Höhenbegrenzung von maximal 4,00 m ergänzt. Des Weiteren dürfen diese Anlagen nicht vom öffentlichen Bereich eingesehen werden können, sowie nicht oberhalb des Technikgeschosses bzw. der zulässigen untergeordneten betriebstechnisch notwendigen Bauteile angebracht werden, um das Stadtbild und die denkmalschutzrechtlichen Belange nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Durch diese Festsetzung werden eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausgestaltung der Antennen und Masten gegeben, sowie auch die Sicherheitsaspekte des Betriebes berücksichtigt. Die Höhe ergibt sich aus der Überschreitung der maximalen Höhe des Baukörpers für untergeordnete betriebstechnisch notwendige Bauteile.</p> <p>Da von Außenantennen und Mobilfunksendemasten eine wesentlich geringere bauliche Auswirkung auf die Umgebung hervorgeht, wie von einzelnen Technikbauteilen kann diese Höhenbegrenzung hierfür ebenso übernommen werden</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b> (Stellungnahme vom 15.03.2019)</p> <p><b>Bauleitplanverfahren Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in Ludwigshafen-Mitte</b>                      Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (Bau eines Büro - Verwaltungsgebäudes) nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p> <p><b>1. Ver- und Entsorgung</b>                      Den Unterlagen zu entnehmen erfolgt die Ver- und Entsorgung des Gebäudes bzw. des Areals mit Trink – Abwasser über die vorhandenen öffentlichen Netze der städtischen Ver- und Entsorger und ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gegeben.</p> <p><b>2. Rheinniederung / Überschwemmungsgebiet</b>                      Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.                      Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.                      Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.                      Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprechen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p> <p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p>	<p><b>Zu 1. Ver- und Entsorgung</b>                      Der Sachverhalt wird korrekt wiedergegeben.</p> <p><b>Zu 2. Rheinniederung / Überschwemmungsgebiet</b>                      Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen ist. Die angemerkten Anregungen sind demnach bereits bekannt und wurden bei der Planung berücksichtigt.                      Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.</b></p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser)</li> <li>• Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; <a href="http://www.fib-bund.de">www.fib-bund.de</a></li> </ul> <p><b>3. Grundwasserstände</b> Infolge der im Planungsbereich, wegen der Rheinnähe, insbesondere bei Rheinhochwasser hohen Grundwasserstände und Druckwasser, sind die Keller (falls vorgesehen) wasserdicht auszubilden oder es ist auf diese ganz zu verzichten. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p><b>4. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>5. Bodenschutz</b> Das Planungsgebiet befindet sich an der Ecke Wredestraße/ Otto-Stabel-Straße in Ludwigshafen und umfasst die Flurstücke 585/3, 5851 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 602/3. Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und wurde durch den Einzelhandel genutzt (ehem. Gebäude C&amp;A). Laut Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan ist im Planungsgebiet die Errichtung eines Büro-/ Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage vorgesehen. Unter Punkt 3.2.5 auf Seite 10 der Begründung wird beschrieben, dass sich im Planungsgebiet ungeordnete Ablagerungen mit einer Altlastenrelevanz aufgrund der Nutzung durch unterschiedliche Betriebe befinden. Über Art und Größe der Betriebe bzw. mit welchen Stoffen umgegangen wurde, darüber liegen keine Hinweise vor. Zur Klärung ob im Planungsgebiet mit Auffüllungen zu rechnen ist wurde ein Gutachten seitens des Ingenieurbüros Althoff &amp; Lang GbR erstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass im Planungsgebiet Auffüllungen vorhanden sind. Es wurden erhöhte Sulfatgehalte festgestellt. Unter Punkt 5.9 auf Seite 16 der Begründung werden die Ausführungen unter Punkt 3.2.5 nochmals erläutert.</p>	<p><b>Zu 3. Grundwasserstände</b> Es ist bereits eine Kennzeichnung zum „hohen Grundwasserstand“ Bestandteil des Bebauungsplanes, welche Empfehlungen zur Ausführung von Gebäuden (hierzu zählen auch Keller oder Tiefgaragen) gibt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu 4. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b> Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen (vgl. E.4.). Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu 5. Bodenschutz</b> Das Kapitel 3.2.5 der Begründung wurde nach Rück- / und Absprache mit dem städtischen Bereich Umwelt zur Offenlage überarbeitet.</p> <p>Obwohl gemäß multitemporaler Luftbild- und Kartenauswertung Hinweise auf ungeordnete Ablagerungen vorliegen und Untersuchungen unterschiedliche Mächtigkeiten und Belastungen aufweisen, kann grundsätzlich festgehalten werden, dass aufgrund der vollständigen Versiegelung des Baugrundstückes dennoch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>

**Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ferner wird in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan aufgeführt, dass im Bodenschutzkataster keine Einträge vorhanden sind.</p> <p>Unter Punkt 7 auf Seite 6 der textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan wird beschrieben, dass bei Baumaßnahmen die sogenannten Standardauflagen zu beachten sind und eine Versickerung nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig ist. Baumaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde sowie der SGD Süd Ref 34 abzustimmen.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Wie bereits in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan enthalten, sind keine umweltrelevanten Nutzungen (Altstandorte oder Altablagerungen) innerhalb des Planungsgebiets des Bebauungsplans im Bodenschutzkataster erfasst. Von Seiten des Bodenschutzes ist anzumerken, dass die Ausführungen unter Punkt 3.2.5 der Begründung <u>z.T. widersprüchlich</u> sind. Unklar ist, worauf eine Altlastenrelevanz innerhalb des Planungsgebiets zurückzuführen ist, wenn keine Informationen und Hinweise über Art und Größe von Betrieben und Umgang mit umweltrelevanten Stoffen vorliegen.</p> <p>Von fachlicher Seite wird darauf hingewiesen, dass zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall, unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen, ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam ist. Um zur Klärung baurechtlicher Fragestellungen, wie die der Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen, empfiehlt sich die Durchführung einer historischen Erkundung und eine zielgerichtete Auswertung der weiteren vorliegenden Erkenntnisse und Untersuchungen. Werden Erkenntnisdefizite festgestellt, sind weitere Erkundungen durch einen qualifizierten Sachverständigen zu empfehlen.</p> <p>Die Untersuchungen, auf die in der Begründung Bezug genommen wird, liegen den Planungsunterlagen nicht bei. Folglich können die Untersuchungsergebnisse sowie die Aussagen des Gutachters seitens des Bodenschutzes nicht beurteilt werden. Unklar ist auch ob die Untersuchungen verdachtsbereichsbezogen durchgeführt wurden. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen kann nicht ausgeschlossen werden dass bei Eingriffen in den Untergrund schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten. <u>In baurechtlichen Verfahren empfiehlt es sich daher die sogenannten Standardauflagen zu beachten. Diese sind in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan bereits enthalten.</u></p> <p>Das Thema Versickerung ist in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Hierzu ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass beim nachweislich unbelasteten Untergrund der oSW1 maßgeblich ist.</p>	<p>Die Durchführung einer historischen Erkundung und einer zielgerichteten Auswertung wird nicht gefolgt, da das Grundstück vollständig versiegelt wird und entsprechende Standardauflagen zum Bodenschutz bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten sind.</p> <p>Hinsichtlich der Versickerung war ein entsprechender Hinweis, dass Niederschlagswasser nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden darf, bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Dieser Hinweis wurde zur Offenlage, nach Rücksprache mit dem städtischen Bereich Umwelt, um den maßgeblichen oSW1 ergänzt. Allerdings wird angemerkt, dass das Grundstück grundsätzlich vollständig überbaut wird, weshalb eine Versickerung nicht möglich ist. Die Anregungsträgerin wurde über die Durchführung der Offenlage informiert. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses erhält die Anregungsträgerin erneut eine Rückmeldung aufgrund der erfolgten Abwägung zum Umgang mit den vorgebrachten Anregungen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>6. Abbruchmaterialien</b> Die beim Abbruch, Rückbau des derzeit bestehenden Gebäudes, Parkplätze etc. anfallenden Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20 sind zu beachten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p> <p><b>7. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b> Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Straßen, Stellplätze etc.) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p><b>Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.</b></p> <p>In den Unterlagen wird dargelegt, dass zwar auch bislang unbebautes Gelände mitgenutzt wird; dieses jedoch fast vollständig versiegelt ist. Entwässerungstechnisch ergeben sich dadurch keine Änderungen. Es ist jedoch darauf hinzuwirken, dass <u>der Grad der Versiegelung reduziert wird</u>. Ggf. können Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange).</p> <p>Dies ist bei der Aufstellung der <b>Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Das Entwässerungskonzept</b> ist mit unserem Hause abzustimmen.</p> <p>Eine Versickerung darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen.</p> <p><b>Abschließende Beurteilung</b></p> <p>Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 7 besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße" grundsätzlich Einverständnis. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Bei der Entwässerungsplanung (nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) sollte im Innenstadtbereich auf die Reduzierung der Versiegelung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange hingewirkt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Wolfgang Maisch</p>	<p><b>Zu 6. Abbruchmaterialien</b> Grundsätzlich handelt es sich bei den genannten Hinweisen um allgemeingültige Standards, welche zu beachten sind. Zur Verdeutlichung werden die Hinweise dennoch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p><b>Zu 7. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b> Da das Grundstück aufgrund der betrieblichen Anforderungen vollständig versiegelt wird, ist im Bebauungsplan eine Dachbegrünung festgesetzt. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades ist aufgrund des Bedarfes der zukünftigen Nutzer nicht möglich. Zudem war bereits bei dem Bestandsgebäude die Grundstücksfläche vollständig überbaut.</p> <p><b>Zur abschließenden Beurteilung</b> Die nebenstehend / oben genannten Punkte werden angemessen in der Abwägung behandelt. Die Zuleitung des Schmutzwassers in die Kläranlage ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits vorhanden. Einer Reduzierung der Versiegelung kann aufgrund der betrieblichen Anforderungen nicht zugestimmt werden. Die Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Bauantrages darzulegen und wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt und geregelt. Bereits in der Vergangenheit wurde das Niederschlagswasser in diesem Innenstadtbereich der Kanalisation zugeführt und es muss somit von keiner Erhöhung der Einleitemengen ausgegangen werden. Vielmehr besteht durch die Dachbegrünung sogar ein gewisses Rückhaltevolumen und Niederschläge werden zumindest verzögert der Kanalisation zugeführt.</p>

### 7.3. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 15.04.2019 bis 20.05.2019 durchgeführt wurde, gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Bürger 1</b> (Stellungnahme vom 23.04.2019)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Die geplante Einfahrt zur Tiefgarage erachten wir als ungeeignet!</p> <p>Dieser Bereich ist auf wenige Meter mit mehreren Ein- Ausfahrten belastet. Dies führt schon bei 2 wartenden Fahrzeugen zum öffentlichen Parkplatz (Q-Park) zu einem Rückstau. Gleichzeitig kommt es dann zu Behinderungen der Zufahrten zur Tiefgarage und Garagenzufahrt des Anwesens Otto-Stabel-Straße 17-19. Wartende Fahrzeuge behindern sich in beide Fahrtrichtungen! Dies ist bereits jetzt schon der Fall und wird durch zusätzliche Fahrzeuge zu einem großen Problem für die Anwohner in der Otto-Stabel-Straße. Durch diesen Rückstau, der mehrmals am Tag entstehen wird und die zu erwartenden fast 400 Fahrzeugbewegungen alleine für die Tiefgarage des Bürogebäudes, ergibt sich eine deutliche Beeinträchtigung für die Bewohner in der Otto-Stabel-Straße, besonders in den Anwesen 17-19 und 21 . Dadurch wird der Wohnwert deutlich gemindert! Hier sollte zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger eine andere Lösung gefunden werden. Auch wenn in der textlichen Festsetzung unter Punkt 4. Zufahrten/4.1 die Zufahrt in der Planzeichnung festgesetzt wurde und Zufahrten an anderer Stelle als unzulässig beschrieben sind bitten wir hier um eine Änderung.</p> <p>In der Begründung zum BBP 666 unter 3.2.2 Erschließung, spricht für eine Zufahrt über die Wredestraße, dass dort keine Wohnbebauung ist ! Das Argument, die Architektur der Hauptfassade würde durch die Zufahrt stark beeinträchtigt oder Beibehaltung der repräsentativen Eingangsfassade an der Wredestraße ohne störende Tiefgaragenzufahrt..... ist geradezu lächerlich im Vergleich der zu erwartenden Lärm und Abgasbelastung für die Anwohner in der Otto-Stabel-Straße!</p> <p>Vorschlag: Eine Einfahrt über den zur Zeit öffentlichen Parkplatz (Q-Park) oder sogar unter Einbeziehung des Parkplatzes, mit zur Zeit etwas über 50 Stellplätzen, wäre eine Möglichkeit die Belastung der angrenzenden Bewohner zu reduzieren und die Fahrzeuge schnell von der Straße zu bekommen. Das wäre sicher auch zum Vorteil der Mitarbeiter des zukünftigen Mieters in dem Bürogebäude die mehrmals täglich diesem Verkehrsstress ausgesetzt wären!</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Verkehrlichen Gegebenheiten und zur Gewährleistung der Machbarkeit wurde eine verkehrliche Untersuchung erstellt, welche u. a. auch die einzelnen Verkehrsströme in Otto-Stabel-Straße und Wredestraße betrachtet.</p> <p>Im Ergebnis zeigt die qualitative Betrachtung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, dass sich durch den Neubau der Pfalzwerke AG keine nennenswerte Mehrbelastung der Otto-Stabel-Straße sowie keine nennenswerten Veränderungen der Verkehrsqualität während der Spitzenzeiten ergeben. Demnach wird es auch zu keiner höheren Lärm- oder Abgasbelastung für die Anwohner der Otto-Stabel-Straße kommen.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben ist grundsätzlich nicht mit einem Rückstau im öffentlichen Bereich zu rechnen. Bei dem genannten angrenzenden öffentlichen Parkplatz befindet sich die Schranke unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche, sodass Autos auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche warten müssen.</p> <p>Um einen zusätzlichen Rückstau durch das Vorhaben zu vermeiden, wurde bereits bei der Planung die erforderliche Schrankenanlage in das Untergeschoss verlegt. Bereits zu Beginn des Verfahrens hat der Verkehrsplaner auf die Gefahr des Rückstaus aufmerksam gemacht, wenn die Schrankenanlage direkt an der Zufahrt angebracht werden soll. Im Gegensatz zu der Zufahrt zum angrenzenden Q-Park-Parkplatz gibt es deshalb ausreichende Aufstellflächen in der Zufahrt zur Tiefgarage, sodass ein Rückstau bzw. eine Behinderung durch stehende Fahrzeuge auf der</p>

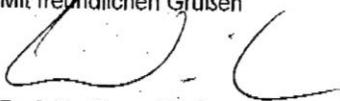
Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten dringend um eine Änderung der Zufahrt zur Tiefgarage für das „Bürohaus Wredestraße“.</p>	<p>Otto-Stabel-Straße nicht erwartet wird. Zudem steht die Tiefgarage in erster Linie Dienstfahrzeugen zur Verfügung. Berufsverkehr tritt verstärkt in den Morgen- und Abendstunden auf, wohingegen Poolfahrzeuge dienstlich über den gesamten Tag verteilt genutzt werden. Eine maßgebliche Überlagerung mit den Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden ist daher nicht zu erwarten. Demnach konnte auch eine höhere Lärm- und Abgasbelastung ausgeschlossen werden. Zudem befand sich an dieser Stelle früher die Anlieferung des C&amp;A Modegeschäftes sowie ein öffentlicher Parkplatz, dessen Stellplätze häufiger umgeschlagen wurde, als die neue Tiefgaragenzu- und abfahrt genutzt werden wird.</p> <p>Eine Zufahrt über den zur Zeit öffentlichen Parkplatz (Q-Park) bzw. sogar die Einbeziehung dieser Flächen für den Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben wurde bereits in einem früheren Planungsstadium geprüft, konnte allerdings aufgrund der Flächenverfügbarkeiten nicht weiter verfolgt werden, da ein Verkauf des angrenzenden Grundstückes nicht möglich ist.</p> <p>Eine Änderung der Baukonzeption ist demnach nicht erforderlich.</p>

Begründung zum vorhabenzogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz</b> (Stellungnahme vom 16.05.2019)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.02.2019 (Az.: 3240-0144-19/V1), die weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b></p> <p>– <b>allgemein:</b></p> <p>Sofern das in Kap. 3.2.5 der Begründung angegebene Bodengutachten ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 ist, bitten wir nochmals, auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz, um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter E)7 wird fachlich bestätigt.</p> <p>- <b>mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Kapitel 7.2 „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB“ unter Nummer 6 auf Seite 29 ff. der Begründung.</p>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 "Bürohaus Wredestraße"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Die in den Textlichen Festsetzungen unter E)5 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>Die Aussagen zur Radonvorsorge dort basieren allerdings nur auf einem Radonpotenzial. Da der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorsorgenden Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 26.02.2019 (Az.: 3240-0144-19/V1).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Prof. Dr. Georg Wieber</p> <p style="text-align: right;"><small>G:\prin2\240144192.docx</small></p>	

#### **7.4. Zusammenfassung der Abwägung**

##### **Belange die für die Planung sprechen**

- Durch die Ansiedlung der Firmenzentrale der Pfalzwerke AG erfolgt eine Aufwertung der gesamten Innenstadt
- Die Planung trägt zur gesamtstädtischen Imageverbesserung bei
- Durch die Öffnung des Gebäudes hin zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz, ist die Gestaltung und Wiederbelebung des Platzes sowie die Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität möglich
- Durch die unmittelbare Nähe zu den Knotenpunkten Berliner Platz und dem S-Bahnhof Ludwigshafen-Mitte bietet der Standort eine optimale ÖPNV-Anbindung für die Mitarbeiter
- Der Altstandort der Pfalzwerke an der Kurfürstenstraße kann durch die Verlagerung zu Wohnzwecken umgenutzt werden. In Folge leistet das Vorhaben auch einen Beitrag zur Verringerung des Wohnungsbedarfs in der Stadt
- Durch den Neubau wird der Verlust von Arbeitsplätzen in der Stadt vermieden

##### **Belange die gegen die Planung sprechen**

- Durch das Vorhaben wird das innerstädtische Grundstück vollständig versiegelt
- Nicht alle erforderlichen Stellplätze können in der eigenen Tiefgarage, sondern müssen im naheliegenden Parkhaus, nachgewiesen werden
- Die geplante Tiefgaragenein- und ausfahrt befindet sich gegenüber von Wohnbebauung
- Es entfallen ca. 22 öffentliche Parkplätze
- Der Neubau wird gegenüber eines denkmalgeschützten Ensembles (St.-Ludwig-Kirche) errichtet und verringert dessen Sichtbarkeit im Stadtbild

##### **Abwägung der Belange**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung der Pfalzwerke-Hauptverwaltung von ihrem Standort in der Kurfürstenstraße (Ludwigshafen Süd) in die zentrale innerstädtische Lage an der Wredestraße (Ludwigshafen Mitte), weshalb die Arbeitsplätze in der Stadt Ludwigshafen erhalten bleiben können. Bereits seit mehreren Jahren sind die Pfalzwerke auf der Suche nach einem neuen Standort, da der derzeitige Standort nicht mehr den betrieblichen Abläufen entspricht und eine Anpassung nicht rentabel ist.

Durch die Betriebsverlagerung können nicht nur Arbeitsplätze in der Stadt erhalten bleiben, sondern auch der Altstandort der Pfalzwerke an der Kurfürstenstraße zu Wohnzwecken umgenutzt werden. In Folge leistet das Vorhaben auch einen Beitrag zur Verringerung des Wohnungsbedarfs in der Stadt.

Durch die Ansiedlung werden klare Linien definiert sowie eine neue Adressbildung für den angrenzenden öffentlichen Platz geschaffen. Hierdurch wird dem Platz ein „städtebaulicher Halt“ gegeben, die Aufenthaltsqualität verbessert und eine Belebung und Aufwertung des gesamten Quartiers unterstützt. Aufgrund dessen entspricht die Planung auch den städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielen. Durch die Verlagerung des Standortes trägt die Planung zur gesamtstädtischen Imageverbesserung bei. Zudem können Arbeitsplätze in Ludwigshafen erhalten bleiben und befinden sich zukünftig in zentraler und auch mit dem ÖPNV gut erreichbarer Lage. Durch den Bebauungsplan wird der dauerhaften Sicherung eines attraktiven Arbeitsstandortes Rechnung getragen.

Bei der Planung wurde des Weiteren darauf geachtet, dass die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden eingehalten werden, weshalb durch mehrere Rücksprünge eine harmonische Gliederung und Auflockerung des Gebäudes entsteht und dem Baukörper eine Dynamik und ein signifikantes Erscheinungsbild verliehen wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen nicht aufgehoben.

Vielmehr werden die städtebaulichen und nachbarrechtlichen Belange angemessen berücksichtigt. Demnach wird dem öffentlichen Belang der städtebaulichen Qualität insbesondere Vorrang vor dem privaten Belang der maximalen Ausnutzung eingeräumt. Zur weiteren Förderung der städtebaulichen Qualität wurde besonders auf die Ausgestaltung des Baukörpers geachtet, wie zum Beispiel eine angemessene Begrünung der Rücksprünge und der Dachflächen sowie der besonderen Gestaltung der Fensteröffnungen und -bänke. Durch die Begrünung der Rücksprünge und Dachflächen wird eine angemessene Qualität geschaffen und das Kleinklima unterstützt.

Obwohl nicht alle Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudes nachgewiesen werden können, sind die extern nachzuweisenden Stellplätzen noch sehr gut fußläufig erreichbar, sodass dies kein Nachteil darstellt. Aufgrund der sensiblen Wohnbebauung wurde die schalltechnische Verträglichkeit der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Otto-Stabel-Straße gutachterlich untersucht. Auch bei dieser Lage der Tiefgarage wurden alle relevanten Grenzwerte eingehalten, weshalb es zu keinen Nachteilen mit der Wohnbebauung kommt.

Die Sichtachse zur angrenzenden denkmalgeschützten St.-Ludwig-Kirche wird bereits durch vergleichbare Höhenentwicklungen in der Innenstadt (z. B. Mosch-Hochhaus, Gebäude mit dem Gastronomiebetrieb „Alex“, Stadtbibliothek) beeinträchtigt. Durch die Rücksprünge der Fassaden auch hin zu dem Kulturdenkmal erhält die Fassade ein aufgelockertes Erscheinungsbild.

Die Staffelung hin zu den Kulturdenkmälern ergibt sich aufgrund der zwingend einzuhaltenden Abstandsflächen und lässt die Fassade aufgelockert erscheinen. Zusätzlich wird im Bereich des Haupteinganges mit einem Rücksprung von der Erdgeschoss-Zone über mehrere Geschosse gearbeitet, wodurch die Fassade zur St. Ludwigskirche deutlich aufgelockert in Erscheinung tritt.

Eine weitere Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgt über Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung und Materialität des Baukörpers im Durchführungsvertrag, in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

## **8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1. Erschließung**

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bereits vollständig erschlossen.

### **8.2. Bodenordnung**

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

### **8.3 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.

## **9. KOSTEN**

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

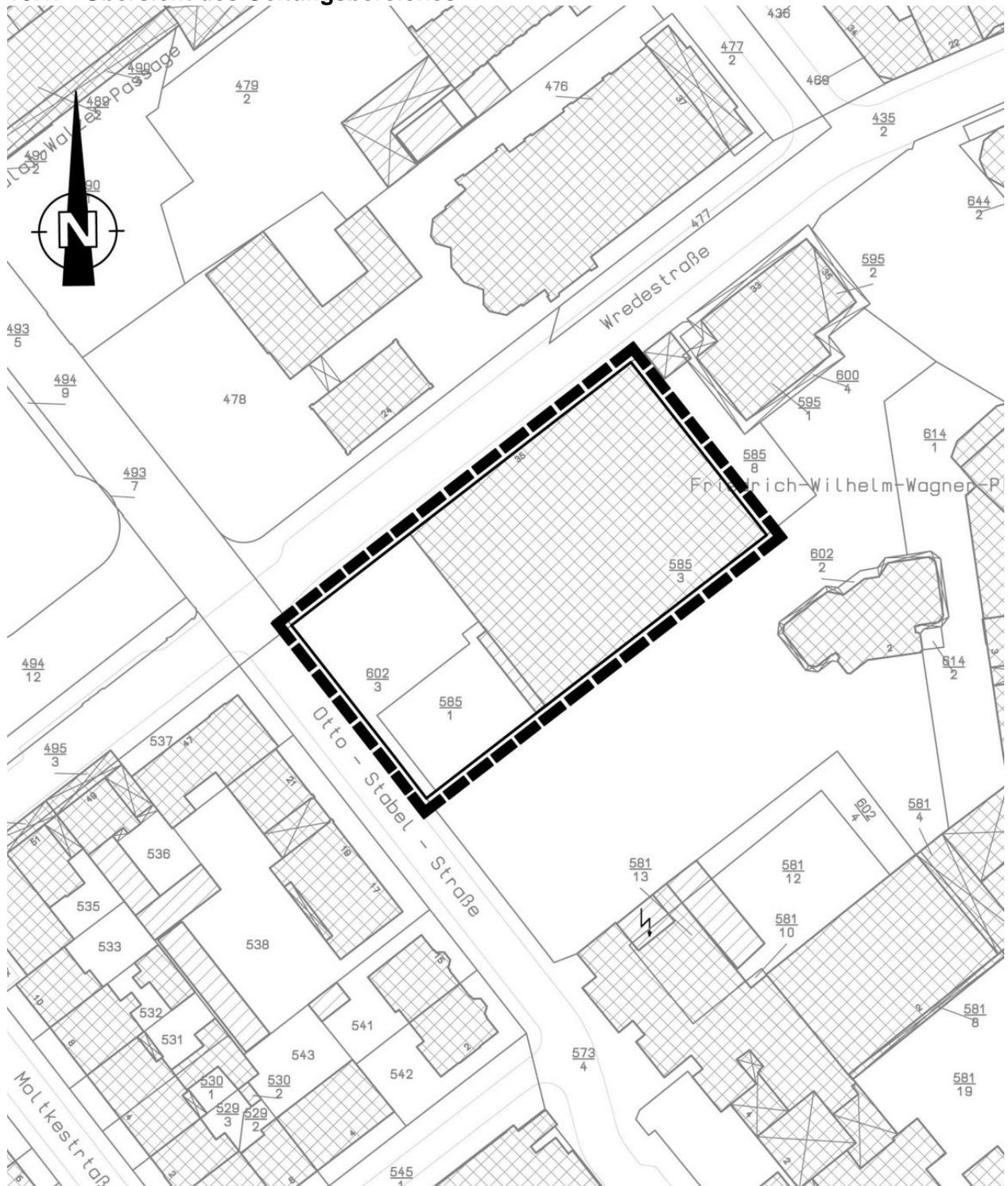
Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

-----  
Bereich Stadtplanung

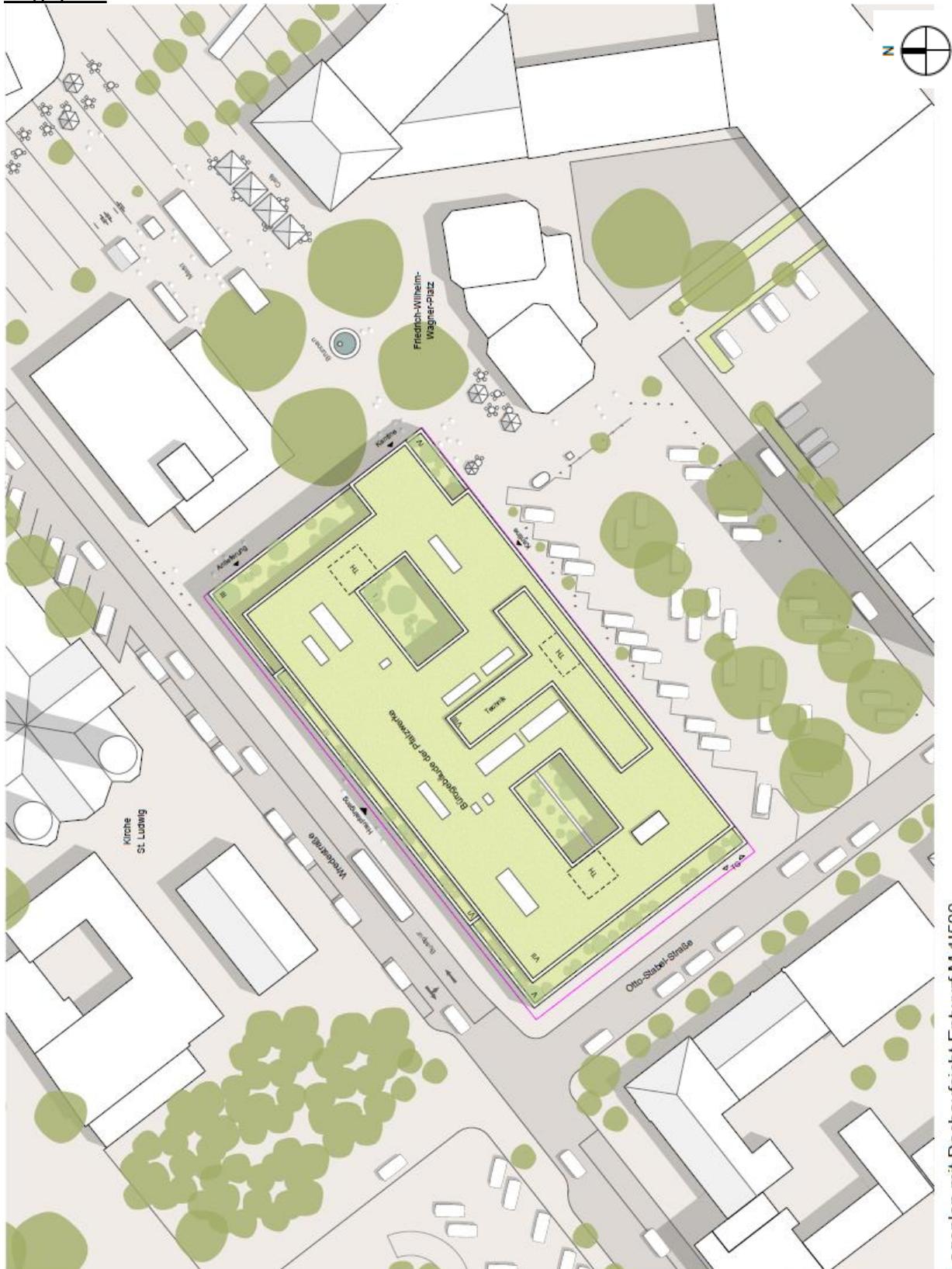
## 10. ANLAGEN

### 10.1. Übersicht des Geltungsbereiches



## 10.2. Bebauungskonzept

### Lageplan



Lageplan mit Dachaufsicht Entwurf M 11500

Ansicht Nord (o. M.)



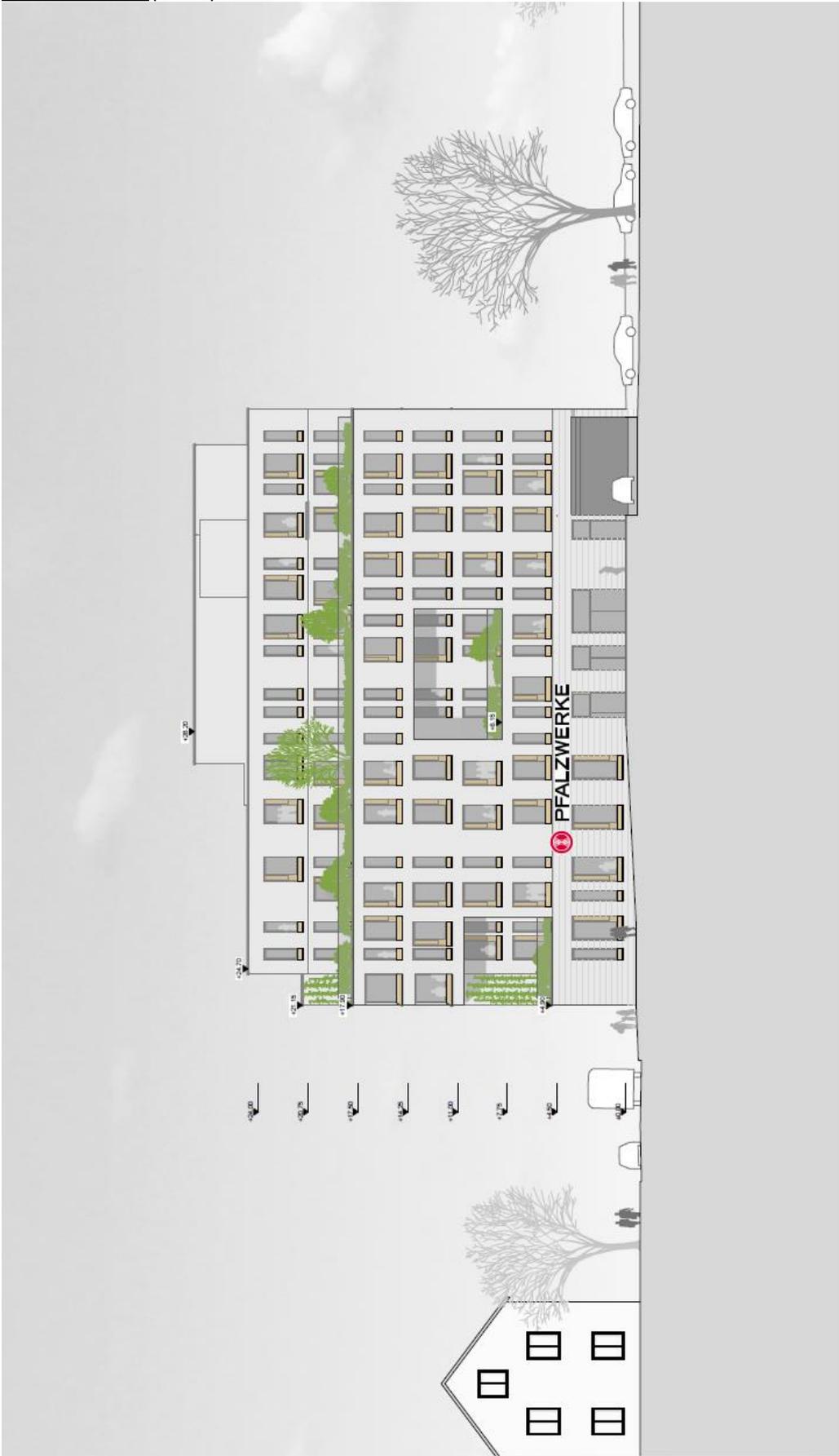
Ansicht Ost (o. M.)



Ansicht Süd (o. M.)



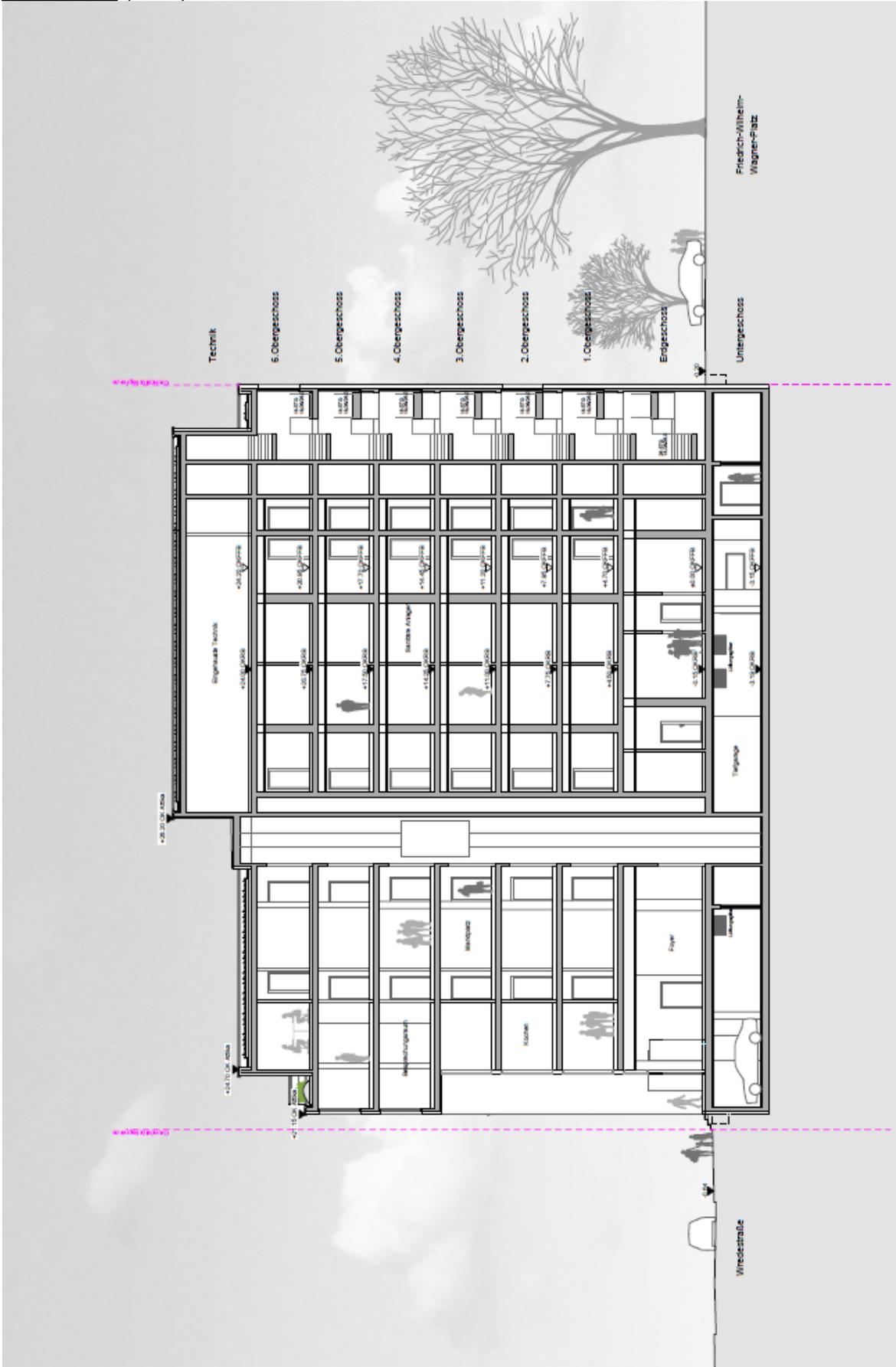
Ansicht West (o. M.)



Längsschnitt (o. M.)



Querschnitt (o. M.)



Perspektive

