

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2	Geltungsbereich .....	7
2.3	Quellenverzeichnis .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	9
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> ....	<b>12</b>
4.1	Flächennutzungs- / Regional- und Landesplanung.....	12
4.2	Informelle Planungen .....	13
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO) .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO).....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO).....	16
5.4	Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	17
5.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	18
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	18
5.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	18
5.8	Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	19
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	19
5.11	Bedingte Festsetzung für die Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB).....	20
5.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
5.13	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....	21
5.14	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 + 6a BauGB).....	21
5.15	Hinweise .....	22
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>25</b>
6.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes sowie Ziele des Umweltschutzes .....	25
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
6.3	Verwendete Verfahren .....	45
6.4	Monitoring .....	45
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	45
6.6	Quellenangabe.....	47
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>48</b>
7.1	Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen .....	48

<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>48</b>
8.1	Bodenordnung.....	48
8.2	Altlastenbeseitigung .....	48
8.3	Flächen und Kosten .....	49
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....</b>	<b>49</b>
9.1	Belange die gegen die Planung sprechen .....	49
9.2	Belange die für die Planung sprechen.....	49
9.3	Abwägung der Belange .....	50
<b>10</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>52</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	52
10.2	Bestandskarte Biotoptypen.....	53
10.3	Karte Ziele der Landschaftsplanung .....	54
10.4	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	55

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	10.06.2015 03.09.2018 12.02.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27/2014 am	16.04.2014
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	24.04.2014 bis 08.05.2014
Beschluss über die Zielfortschreibung und Verfahrensumstellung	06.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Zielfortschreibung und Verfahrensumstellung im Amtsblatt Nr. 44/2015 am	15.07.2015
Rechtskraft Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	17.06.2016
Rechtskraft 1. Verlängerung der Veränderungssperre (gem. § 17 BauGB) am	17.06.2018
Rechtskraft 2. Verlängerung der Veränderungssperre (gem. § 17 BauGB) am	15.06.2019
Beschluss über die Zielfortschreibung und Offenlagebeschluss am	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Zielfortschreibung im Amtsblatt Nr. 55/2018 am	21.09.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	01.10.2018 bis 22.10.2018
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	15.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	19.09.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	12.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 74/2019 am	29.11.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	09.12.2019 bis 20.01.2020
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Bauleitplanverfahren sind erforderlich, da insbesondere durch das Brandereignis im Jahr 2013 deutlich wurde, dass das nur durch die Hafenstraße getrennte Nebeneinander von einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet einer problemlösenden städtebaulichen Neuordnung bedarf.

So wurde bereits im März 2014 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um nach dem Brand der Lagerhalle die weitere städtebauliche Entwicklung auf diesem Areal steuern zu können. Zielsetzung war zunächst in diesem Bereich eine Wohn- und ggf. gemischte Nutzung in Anlehnung an die baulichen Strukturen nördlich der mittleren Drehbrücke (vgl. Abbildung im Kapitel 4.2 „Informelle Planungen“) fortzuführen.

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit den Hafenbetrieben und den massiven Apple-ten der Hafenbetriebe an die Stadt, eine gewerbliche Entwicklung und wirtschaftlichere Verwertung der Brachfläche durch die Hafenbetriebe zu ermöglichen, wurden die Ziele der Planung durch Beschluss des Stadtrates am 06.07.2015 fortgeschrieben. Danach sollte diese Fläche hin zu einer überwiegend gewerblichen bzw. in einem Teilbereich gemischten Nutzung entwickelt werden, um dort u. a. auch eine Büro- / Verwaltungsnutzung (zunächst Polizeipräsidium, später Hauptverwaltung der Pfalzwerke) realisieren zu können. Da sich zeigte, dass auch diese Nutzungsabsichten wegen der gebotenen Rücksichtnahme mit der benachbarten bestehenden Wohnnutzung immissions- und erschließungstechnisch nur schwierig vereinbar sind, kamen beide Vorhaben nicht zur Umsetzung und sollen nun an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden. Gleichzeitig wurde die Verfahrensart geändert. Statt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ nun im Vollverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Nachdem der Bundesgesetzgeber mit der Baurechtsnovelle 2017 im Hinblick auf den gestiegenen Wohnraumbedarf die neue Baugebietsart „Urbanes Gebiet“ eingeführt hat, wird es mit dem Instrument der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ auch möglich, die gebotene Rücksichtnahme auf das benachbarte Wohngebiet und zugleich die Gewerbeentwicklung südlich und westlich des Bebauungsplangebietes ohne weitere Einschränkungen zu gewährleisten.

Deshalb wird nun erneut das ursprüngliche Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO) weiterverfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“ [5]) mit decken zu können. Die Überplanung des Gebietes soll der Schaffung einer urbanen Nutzungsstruktur im Bereich bislang überwiegend brach liegender ehemaliger Hafen- und Logistikflächen dienen. Nachdem die bisher vorhandene Hafenlogistiknutzung durch das Großbrandereignis im Jahr 2013 vollständig zerstört worden war und seither brach liegt, bedurfte dieser Bereich einer städtebaulichen Neuregelung.

Da der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 (Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) durchgeführt.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

# RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 01.08.2019

#### **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

Gesetzes 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 18.06.2019

(GVBl. S. 112)

#### **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 Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 10.1) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Schwanthalerallee,  
im Osten: durch die Hafenstraße,  
im Süden: durch die nord-östliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25 sowie  
im Westen: durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücknummer 3575/208 der Gemarkung Ludwigshafen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014.
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999.
- [3] Rahmenplanung Parkinsel vom 21.06.2010.
- [4] Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände (Karte), Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.W., März 2009.
- [5] Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2018; abrufbar unter [www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/)
- [6] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen für den Standort Hafenstraße 47 (ehemals Halle 233) – Parkinsel Ludwigshafen, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, 11.03.2016.
- [7] Eingrenzende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafenstraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen, Harress Pickel Consult GmbH, Kriftel, 10.10.1996.
- [8] Aushubüberwachung und weiterführende Erkundungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafenstraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen, Harress Pickel Consult GmbH, Kriftel, 08.01.1998.
- [9] Artenschutzrechtliche Erfassungen zum Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“, L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, Trippstadt, 31.10.2018.
- [10] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ (Bericht-Nr.: P18-041/1), FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 07.11.2018.
- [11] Schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo GmbH & Co. KG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 (Bericht-Nr. P19-035/1), FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 10.10.2019.
- [12] Gutachten über angemessene Abstände und Auswirkungen der Planung gemäß § 50 BImSchG für das Werksgelände der Firma Raschig GmbH in Ludwigshafen und die Bestandsbebauung, GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 28.07.2014.
- [13] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der RASCHIG GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und

- Gebieten (Leitfaden KAS-18), GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 26.03.2019.
- [14] Sicherheitstechnische Betrachtung über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch das Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH, GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 27.06.2016.
- [15] Angaben der OQEMA TERMINAL GmbH & Co. KG zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend § 50 BImSchG für die Bebauungsplanung Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Ludwigshafen am Rhein, 17.04.2019.
- [16] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18), GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019.
- [17] Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Modus Consult Speyer GmbH, Speyer, November 2019.

### **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE**

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

Grundsätzlich ist im Stadtgebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf zu verzeichnen (Wohnungsbedarf bis 2030: 7.200 Wohnungen – vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, Seite 26 [5]), weshalb der Schaffung von Wohnbauflächen eine erhöhte Bedeutung beizumessen ist. Gleichzeitig ist die Wohnbebauung auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwicklung und Vermarktung erworben hatte, weitgehend realisiert und es sind auf der Parkinsel lediglich noch vereinzelte Baugrundstücke im Bereich der sogenannten „Uferkantenbebauung“ (Stand 9/2019) vorhanden.

Es besteht jedoch weiterhin eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken, gerade auch für hochwertige Ein- / Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG hat in diesem Kontext im September 2018 den Hafenbetrieben das Angebot unterbreitet, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 zu erwerben, um diese im Sinne dieses Bebauungsplanes zu entwickeln und zu erschließen. Dabei käme für die GAG neben dem klassischen Erwerb der Flächen auch die Bestellung eines Erbbaurechtes in Betracht.

Das Wohnungsangebot im geplanten „Urbanen Gebiet“ ist insbesondere für Interessenten gedacht, welche die besondere Lage auf der Parkinsel und gerade auch die Atmosphäre am Hafensrand suchen und daher auch bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen in Kauf zu nehmen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere eine Lärmbelastung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Hafenstraße durch die bislang vorhandene gewerbliche Nutzung zu verzeichnen. Zudem wurde durch einen Großbrand im Sommer 2013 die ca. 9.500 m<sup>2</sup> große Lagerhalle auf dem Areal vollständig zerstört, was auch auf ein gewisses Gefahrenpotential für die benachbarte Wohnbebauung aus der eigentlichen Nutzung heraus schließen lässt und einen städtebaulichen Missstand darstellt. Weiterhin ist festzustellen, dass aufgrund des Strukturwandels im Bereich des Luitpoldhafens die eigentliche Hafennutzung nicht mehr ausgeübt wird.

Von daher soll der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfeldverträglichere gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil

schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

- **Vorhandene Situation**

Ursprünglich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Hafенbetriebe bzw. deren Mieter als Logistikstandort genutzt (Lagerhalle derzeit durch Brand jedoch vollständig zerstört). Des Weiteren befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes ein Lebensmittelgroßhandel. Nördlich sowie östlich grenzen unmittelbar Wohngebiete an. Für den Planbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan; es besteht Baurecht nach § 34 Abs. 2 BauGB (faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; vgl. Urteil des VG Neustadt, Az. 3 K 245/15.NW vom 16.09.2015).

Im weiteren Umfeld südlich des Plangebietes ist die Firma Raschig GmbH ansässig, welche als Störfallbetrieb oberer Klasse eingestuft ist. In Absprache und Mitwirkung der Firma Raschig GmbH wurde deshalb die Erstellung eines Gutachtens zur Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände nach dem KAS-18-Leitfaden beauftragt. Das Gutachten [12] wurde mit Datum 28.07.2014 sowohl der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, als auch der Firma Raschig GmbH vorgelegt.

Demnach hatte der Gutachter nach den vorliegenden Ergebnissen seine Aussage getroffen, dass sich „Einschränkungen für die Planung gemäß § 50 BImSchG auf Entfernungen bis 200 m im Umkreis der Raschig GmbH“ erstrecken, somit die angemessenen Sicherheitsabstände 200 m um den Betriebsbereich der Raschig GmbH festgelegt sind. Dieses Gutachten wurde für die Einschätzung der Planung herangezogen, sodass bei einem Abstand von 500 m zwischen dem südlichsten Punkt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 und der Firma Raschig GmbH kein Konflikt erkennbar ist. Auch eine Aktualisierung dieses Gutachtens vom 26.03.2018 [13] hat keine Veränderung hinsichtlich der angemessenen Sicherheitsabstände ergeben.

Weiterhin befindet sich in der südwestlichen Umgebung des Plangebietes im Bereich des Mundenheimer Altrheinhafens das Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH. Für dieses wurde im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung [14] ein angemessener Abstand von 115 m im Umkreis des Tanklagers ermittelt. Da die Entfernung zwischen dem südlichsten Punkt des Bebauungsplangebietes und der zuvor genannten Anlage mindestens 1.100 m beträgt, ergibt sich auch hier kein Konflikt für die Planung.

Zudem betreibt die Firma OQEMA Terminal GmbH & Co. KG am Kaiserwörthhafen eine Lager- und Umschlaganlage. Mit Schreiben vom 17.04.2019 [15] wird für den Betriebsbereich ein Achtungsabstand von 200 m bestätigt. Aufgrund des Abstandes zwischen dem äußersten Punkt des Geltungsbereiches und der benannten Anlage, welcher mindestens 1.100 m beträgt, entsteht kein Konflikt für die Planung.

Ein weiterer Störfallbetrieb oberer Klasse im weiteren Umfeld des Plangebietes stellt der 2003 planfestgestellte neue Containerhafen mit Gefahrstofflager im Bereich des Kaiserwörthhafens dar, welcher durch die Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird. Ein ebenfalls beauftragtes Gutachten zur Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für diesen Betriebsbereich [16] kommt zu dem Ergebnis, dass die dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für die Planung darstellen und somit auch eine zusätzliche Einschränkung des Betriebs in der derzeitigen Ausprägung ausgeschlossen ist.

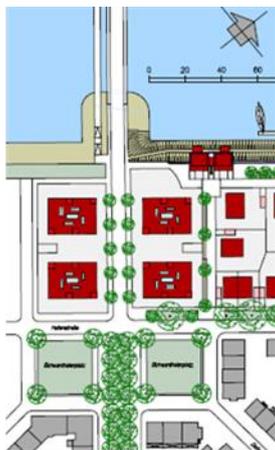
Aufgrund einer unbestimmten Genehmigung darf das Containerterminal jedoch theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen. Aufgrund dessen nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüssigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Entfer-

nung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung des Urbanen Gebietes, welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos. Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar-GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar.

Am westlichen Rand des Plangebietes, parallel zur Hochwasserschutzmauer, befindet sich eine Gleisanlage (Hafengleis), welche jedoch bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird und derzeit faktisch auch nicht nutzbar ist, da die Gleisflächen im Bereich der Straße „An der Kammerschleuse“ durch eine Zaunanlage in Richtung Luitpoldhafen abgesperrt sind. Zudem werden die Gleisflächen auch seit vielen Jahren als Lagerflächen in Anspruch genommen (z. B. im Bereich Hafenstraße 15), sodass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch Züge befahren werden kann. Weiterhin wurde in einem inzwischen genehmigten Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle (Hafenstraße 17) aus dem Jahr 2016 des BLAW – Landesbetrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen – die Flächen des Hafengleises im Bereich des beantragten Bauvorhabens als „stillgelegte Gleisanlage“ gekennzeichnet.

Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein im Juli 2018 beim Landesbetrieb Mobilität Koblenz einen Antrag gemäß § 23 AEG auf Freistellung dieser Bahnanlagen gestellt.

- Städtebauliche Konzeption



Auszug Rahmenplanung  
Parkinsel

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes soll entsprechend der Ergebnisse des Ideen- / Realisierungswettbewerbes der GAG aus dem Jahre 2005, welche auch Bestandteil der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel wurden, mit zwei viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden. Der Schwanthalerplatz erhält durch diese Gebäude auch auf der Süd-Westseite eine adäquate räumliche Fassung und der Eingangsbereich zur Parkinsel wird markant definiert.

Die Fläche südlich dieses Teilareals soll in drei weitere Baufelder aufgeteilt werden. Diese sollen über Straßen, welche an drei Stellen an die Hafensstraße angebunden werden, erschlossen werden. Die Bauflächen sind so bemessen, dass auch eine Umsetzung in Teilabschnitten möglich ist und insbesondere bei Erhalt und Weiterbetrieb des Lebensmittelgroßmarktes C+C (Bestandsschutz) die bauliche Nutzung des Restgrundstückes

gewährleistet werden kann.

Um Konflikte mit den angrenzenden / benachbarten Gewerbegebieten möglichst zu vermeiden, soll das Gebiet insgesamt gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt werden. Es soll bezüglich der zulässigen Nutzungen gegliedert werden. Insbesondere das südliche Baufeld soll im Sinne des § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen gerade auch für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

- **Verkehrliche Erschließung**  
Die Parkinsel ist über die mittlere Drehbrücke mit dem Stadtgebiet von Ludwigshafen verbunden. Mit der Brücke an der Kammerschleuse im Süden der Parkinsel besteht eine zweite, unterbrechungsfreie Anbindung der Insel. Für Fußgänger und Radfahrer ist zudem am Nordende der Parkinsel eine gesonderte Fußgängerbrücke (sogenannte „Schneckenudelbrücke“) vorhanden.

Durch die Lagerhausstraße, die nordwestlich des Luitpoldhafens verläuft, ist das Plangebiet an die Innenstadt von Ludwigshafen sowie an überörtliche Straßen – in nördlicher Richtung über die Rheinallee nach Mannheim, in südlicher Richtung über die B 44 Richtung Speyer – angebunden.



Erschließungsprinzip / Gliederung Baugebiet

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes kann über die Hafenstraße erfolgen. Der Ausbauquerschnitt der Straße erlaubt es, diese als Hauptschließungsstraße, von der das künftige Erschließungsstraßennetz des Baugebietes abzweigt, zu nutzen. Bei der Festlegung der Lage dieser Straßen wurde berücksichtigt, dass der Lebensmittelgroßmarkt C+C Bestandsschutz genießt und die Erschließung des Restbereiches auch bei dessen Erhalt gewährleistet werden kann. Das Erschließungskonzept sieht darüber hinaus vor, dass das Plangebiet eine zweite Fahrerschließung parallel zum Hafenbecken mit direktem Anschluss an die Schwanthalerallee erhält, wobei dieser Anschluss nur dann möglich ist, wenn die Gleisanlage entwidmet wurde. Durch diese Straße werden einerseits die neuen Baugrundstücke sinnvoll erschlossen und andererseits kann die vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Hafenstraße vom Verkehr entlastet werden. Zudem soll sie die Funktion eines

„Deichverteidigungsweges“ übernehmen, um im Katastrophenfall die unmittelbar angrenzende Hochwasserschutzmauer schnell und ungehindert erreichen zu können.

Die neuen Straßen sollen analog des Quartiers nördlich der Schwanthalerallee flächensparend als verkehrsberuhigte Straßen ausgebaut werden, welche auch den Aufenthaltscharakter dieser Verkehrsflächen unterstreichen.

Entlang der Hafenstraße soll westlich der Platanenreihe ein Gehweg hergestellt werden.

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt einerseits durch die Straßenbahnlinie 10 (Friesenheim-Luitpoldhafen), die in der Wittelsbachstraße im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots endet (Haltestelle „Luitpoldhafen“). Die fußläufige Entfernung zwischen Planungsgebiet und der derzeitiger Haltestelle beträgt zwischen 300 m und 600 m. Die Linie wird derzeit im 15-Minuten-Takt betrieben.

Zudem führt die Buslinie 77 (Parkinsel-Berliner Platz) unmittelbar durch die Hafenstraße mit einer Haltestelle am Schwanthalerplatz und somit direkt am Plangebiet. Diese Linie verkehrt im 20-Minuten-Takt.

Vom Planungsgebiet aus ist somit die Innenstadt durch Haltestellen am Berliner Platz sowie der Hauptbahnhof von Ludwigshafen bzw. der S-Bahnhalte „Mitte“, mit Anschluss an den regionalen, als auch überregionalen Schienenverkehr, direkt erreichbar.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Areal ist bereits heute an das bestehende Ver- / Entsorgungsnetz angebunden. So kann über den in der Hafenstraße vorhandenen Mischwasserkanal die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes gewährleistet werden. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der zumindest temporär vorhandenen geringen Grundwasserflurabstände nicht versickert werden. Es könnte zwar prinzipiell in das Hafenbecken eingeleitet werden, dies wäre jedoch wegen der notwendigen Überwindung oder gar Durchdringung der Hochwasserschutzmauer technisch sehr aufwändig und störanfällig. Somit ist – da auch der Versiegelungsgrad des Gebietes zukünftig geringer sein wird, als bei der ursprünglichen Nutzung als Gewerbegebiet – weiterhin die Nutzung der Mischkanalisation zur Entsorgung des Regenwassers zu bevorzugen.

Die Versorgung mit Strom / Wasser / Erdgas kann über das ebenfalls in der Hafenstraße vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser sind in Ludwigshafen am Rhein die TWL in ihrer Funktion als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk (GVGW W405) zuständig. Laut Auskunft der TWL kann der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz wird von der zuständigen Behörde festgelegt und liegt in der Verantwortung des jeweiligen Objekteigentümers. Dieser hat somit für den erforderlichen Löschwasserbedarf, welcher über den bereitstehenden Grundschutz hinausgeht, zu sorgen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Flächennutzungs- / Regional- und Landesplanung**

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen am Rhein stellt beiderseits des Luitpoldhafens südlich der mittleren Drehbrücke eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dar. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 im Parallelverfahren geändert werden (TÄ Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“). Es soll zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

Der aktuelle Regionalplan [1] weist in dem betroffenen Bereich eine bestehende Siedlungsfläche aus. Das zivile Konversionsprojekt auf dem Gelände der bei einem Großbrand zerstörten Lagerhalle entspricht in besonderem Maße dem Ziel der Regionalplanung, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und für die bauliche Entwicklung verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen. Dabei wird die Wasserfläche des Luitpoldhafens als solche durch die Planung nicht tangiert. Somit bleibt die Darstellung des Hafenbeckens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ erhalten und die Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden nicht in Frage gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. So hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als Obere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben.

### 4.2 Informelle Planungen

In der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel ist für den Bereich unmittelbar südlich der Schwanthalerallee (welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 644 ist) eine Bebauung analog der beiden Einzelgebäude (Punkthäuser) nördlich dieser Straße vorgesehen. Dieses Ziel ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.2 „Städtebauliche Konzeption“). Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen getroffen werden, die der Intention dieser Planung entsprechen.



Rahmenplan Parkinsel 2010

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

#### 5.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 bis 10 BauNVO)

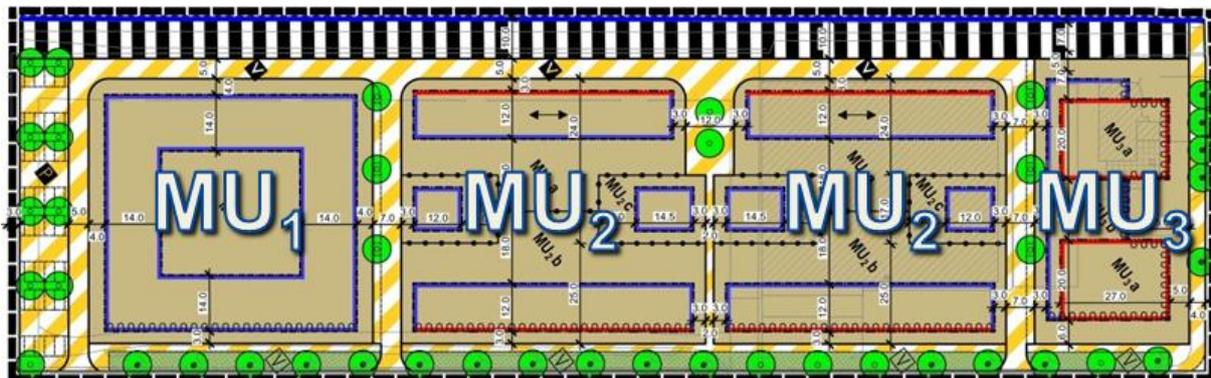
Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch das unmittelbare Nebeneinander von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen. Die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU) dient der Stärkung der Innenentwicklung der Kommunen und der Erweiterung des städtischen Handlungsspielraums bei Konfliktlagen infolge zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen. Um den vorgefundenen äußeren Rahmenbedingungen gerecht zu werden und insbesondere auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht in ihrem Bestand in Frage zu stellen bzw. zu beeinträchtigen und somit auch dem planerischen Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG gerecht zu werden, wurde der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ gewählt. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes kommt grundsätzlich sowohl bei der erstmaligen Ausweisung von Baugebieten, als auch bei der Überplanung vorhandener Orte in Betracht (vgl. BayVGH, Beschluss vom 28.10.2019 – 1 CS 19.1882, Rn. 6). Das MU ermöglicht ein vielfältiges Nutzungsspektrum, wobei ein Schwerpunkt durchaus bei einer wohnbaulichen Nutzung liegen kann. Dabei sind in diesem Gebiet – im Vergleich zu einem Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) – nach der TA Lärm um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte am Tag zulässig. Im Schallgutachten der FIRU GfI mbH [10] wurde nachgewiesen,

dass die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ in diesem Bereich immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist und die benachbarten Gewerbegebiete im Süden und Westen nicht durch eine heranrückende störende Nutzung im Vergleich zum Status quo eingeschränkt werden.

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes sind in ihrer Gesamtheit als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Dieses ist in drei Teilbereiche (MU<sub>1+2+3</sub>) horizontal gegliedert (vgl. nachfolgende Abbildung).

In allen Teilbereichen sind Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Prostitutionsbetriebe und Sexshops generell nicht zulässig, um städtebaulichen Fehlentwicklungen präventiv entgegenzutreten und einem Negativimage, welches durch solche Einrichtungen und Anlagen verursacht würde, zu vermeiden. Zudem sind Tankstellen nicht zulässig, um gebietsunverträgliche Verkehre sowie Lärmemissionen aus dem Betrieb einer solchen Anlage auszuschließen.

Im Teilbereich MU<sub>1</sub> ist eine wohnbauliche Nutzung nur ausnahmsweise entlang der Hafensstraße sowie entlang der Straße zwischen MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> zulässig. Diese Untergliederung ist immissionsschutzrechtlich zwar nicht zwingend erforderlich, wurde jedoch vorgenommen, um das planerische Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG noch weiter zu unterstreichen, indem keine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den südlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen möglich sein soll.



Horizontale Gliederung des Urbanen Gebietes (MU)

Der Teilbereich MU<sub>2</sub> soll im Schwerpunkt einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sind in diesem Bereich neben den bereits genannten grundsätzlichen Nutzungsausschlüssen auch Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sollen zudem vom Emissionsverhalten lediglich als „nicht wesentlich störend“ (analog gewerblicher Nutzungen in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) zulässig sein, um die Wohnqualität in diesen Bereichen weiter zu stützen.

Im Teilbereich MU<sub>3</sub> sind, außer den oben genannten generellen Nutzungsausschlüssen, alle in § 6a BauNVO vorgesehenen Nutzung zulässig.

Dem Lebensmittelgroßmarkt C+C im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz zugestanden. Demnach können die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzung nicht nur in ihrem Bestand erhalten werden; es wird auch das Recht eingeräumt, die dem Bestandsschutz unterliegenden baulichen Anlagen ausnahmsweise ändern und erneuern zu dürfen (z. B. Erneuerung der Lüftungstechnik o. ä.). Auch wenn die zwischenzeitliche Schließung des Großmarktes kein gesteigertes Interesse des Eigentümers an einer langfristigen Nutzung des Standortes vermuten lässt, wird ein Betrieb in der derzeitigen Form planungsrechtlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

#### 5.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

In den Teilbereichen MU<sub>1</sub> und MU<sub>3</sub> wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die für diesen Baugestyp max. zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

In den Teilbereichen MU<sub>2a+b+c</sub>, welche für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern (insbesondere auch für Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser) besonders geeignet sind, wird generell auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Begrenzung der Fläche der Hauptgebäude verzichtet, da durch eine solche Verhältniszahl nicht verhindert werden kann, dass stark unterschiedliche Gebäudekubaturen (in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße) entstehen, welche u. a. zu städtebaulich nicht gewünschten geringen Gebäudeabständen führen können. Vielmehr wird in diesen Teilbereichen eine absolute Grundfläche als Obergrenze festgesetzt, sodass gewährleistet ist, dass insbesondere keine gravierenden Größenunterschiede der Hauptgebäude entstehen können, die den stadträumlichen Rahmen sprengen würden. Die Grundflächen von 100 m<sup>2</sup> (MU<sub>2b</sub>), 120 m<sup>2</sup> (MU<sub>2c</sub>) bzw. 140 m<sup>2</sup> (MU<sub>2a</sub>) ermöglichen – da keine Begrenzung der Geschossfläche (durch eine GFZ oder GF) vorgenommen wird – Geschossflächen, die bei Wohnhäusern auch gehobenen Ansprüchen genügen bzw. auch für Familien mit mehreren Angehörigen geeignet sind. Diese Grundflächenbeschränkung hat sich bei der Realisierung der Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“ bereits bewährt.

Im Teilbereich MU<sub>2c</sub> wird für Einzelhäuser im Vergleich zu Teilbereich MU<sub>2a</sub> eine um 20 m<sup>2</sup> verringerte Grundfläche festgesetzt, da es gerade bei diesen zwischenliegenden Grundstücken wichtig ist, dass keine zu starke Verdichtung erfolgt.

Durch die Beschränkung der Grundfläche für Doppelhaushälften im Teilbereich MU<sub>2b</sub> auf 100 m<sup>2</sup> wird gewährleistet, dass die Kubatur des gesamten Doppelhauses nicht unverhältnismäßig von den Einzelhäusern abweicht und sich somit in die Gesamtsituation einpasst.

Insgesamt wird in den Teilbereichen MU<sub>2a+b+c</sub> aus siedlungsökologischen Gründen, aber auch um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit einem gewissen Natur- bzw. Freiflächenbezug zu gewährleisten, die Gesamtversiegelung (inklusive der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Terrassen mit / ohne Überdachung, die als Hauptanlage einzustufen sind) in der Summe auf 60 % der Grundstücksflächen (GRZ = 0,6) beschränkt. Diese Grundflächenzahl ermöglicht es, neben der Herstellung des Hauptgebäudes insbesondere auch Stellplätze und Zufahrten sowie Freisitze und Nebenanlagen und ggf. -gebäude in ausreichender Größe herzustellen.

#### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im Teilbereich MU<sub>1</sub> wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse analog des Anwesens Hafestraße 25 im benachbarten Gewerbegebiet auf drei beschränkt und die maximale Gebäudehöhe so begrenzt, dass dabei auch Raumhöhen möglich sind, wie sie beispielsweise in Bürogebäuden gebräuchlich sind oder dass auch ein Sockel (beispielsweise als Schutz vor einem Katastrophenhochwasser) hergestellt werden kann.

Der Teilbereich MU<sub>3</sub> ist einerseits als Eingangsbereich zur Parkinsel und andererseits als räumlicher Abschluss des Schwanthalerplatzes (an dessen Süd-West-Seite) städtebaulich sehr bedeutsam. Aus diesem Grund wurde für den durch Baulinien definierten Bereich MU<sub>3a</sub> eine relativ restriktive Gebäudehöhenspanne bei maximal vier Vollgeschossen vorgegeben. Hiermit soll die städtebauliche Ensemblewirkung zusammen mit den Anwesen Schwanthalerallee 24 + 26 sichergestellt werden. Im räumlich untergeordneten Teilbereich MU<sub>3b</sub> kann eine eingeschossige ergänzende Bebauung vorgenommen werden, welche stadträumliche jedoch nicht dominant in Erscheinung treten soll.

In den Teilbereichen MU<sub>2a</sub> und MU<sub>2b</sub> wurde eine zwingend einzuhaltende Zahl von zwei Vollgeschossen und gleichzeitig eine Mindest- und Maximalgebäudehöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Bebauung sicherzustellen und gerade auch bei den Doppelhäusern gravierende Maßstabsprünge zu vermeiden. Somit können dort zweigeschossige Häuser mit einem Staffelgeschoss analog der bereits realisierten Bebauung im nördlichen Bereich des Neubaugebietes (nördlich der Schwanthalerallee) hergestellt werden. Die vorgegebenen Höhen reichen aus, um komfortable Raumhöhen bauen zu können und ermöglichen z. B. auch die Erstellung einer Attika (zur Verdeckung von Solaranlagen) oder eines Sockels (beispielsweise als Schutz vor einem Katastrophenhochwasser). Sie harmonisieren auch mit der zweigeschossigen Bestandsbebauung auf der Ostseite der Hafenstraße (welche im Mittel eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 12 m aufweisen).

Im Teilbereich MU<sub>2c</sub> wurde lediglich eine maximale Zahl der Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben, da diese zwischenliegenden Einzelhäuser nicht den Gesamtcharakter des Baugebietes prägen und somit eine größere Freiheit in der Nutzung dieser Grundstücke gewährt werden kann.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO)**

#### **5.3.1 Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die offene Bauweise festgesetzt, um einerseits eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude und andererseits die Durchgrünung des Baugebietes zu begünstigen.

In den Teilbereichen MU<sub>2a</sub> und MU<sub>2c</sub> sind dabei lediglich Einzelhäuser zulässig, um insbesondere zum Hafenbecken hin eine aufgelockerte Punkthausstruktur analog zum Neubaugebiet nördlich der Schwanthalerallee sicherzustellen und damit die städtebauliche Klammer für die Gesamtbebauung an der Ostseite des Hafenbeckens zu erzeugen. Entlang der Hafenstraße (Teilbereich MU<sub>2b</sub>) sind, als Übergang von der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung hin zu den dem Hafenbecken zugewandten freistehenden Einzelhäusern, auch Doppelhäuser zulässig.

#### **5.3.2 Stellung baulicher Anlagen**

In dem für Einzelhäuser vorgesehenen Teilbereich MU<sub>2a</sub>, welcher insbesondere für Wohnnutzungen geeignet ist, wurde vorgegeben, dass die Ausrichtung der längsten Außenwand eines Gebäudes parallel zum Hafenbecken bzw. zur Haupterschließungsstraße erfolgt (auch zeichnerische Festsetzung). Ziel dieser Regelung ist, dass die rückwärtigen Grundstücksfreibereiche sowie die weiter östlich vorgesehen Baugrundstücke durch die Gebäude insbesondere vor Lärmeinträgen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen geschützt werden (auch wenn dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich ist).

#### **5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird grundsätzlich durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig definiert.

Aufgrund der u. a. bereits in Kapitel 3.2 beschriebenen besonderen städtebaulichen Bedeutung des Teilbereichs MU<sub>3</sub> als Eingangsbereich zur Parkinsel und als räumlicher Abschluss des Schwanthalerplatzes, wurde der Bereich für die Hauptbaukörper durch umlaufende Baulinien definiert. Damit wird sichergestellt, dass der für diesen Bereich geltende Rahmenplan (vgl. Kapitel 4.2) räumlich umgesetzt wird.

Weiterhin sollen die für die Parkinsel typischen, klar definierten Baufluchten parallel zu den Straßenräumen auch in den Teilbereichen MU<sub>2a+b</sub> durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt werden. Damit fügt sich auch dieses neue Wohnquartier harmonisch in die bestehende Baustruktur ein.

Im Teilbereich MU<sub>1</sub> wurden lediglich Baugrenzen festgesetzt, da die dort zulässigen Nutzungen teilweise mehr Spielräume für ihre bauliche Ausprägung benötigen. Insgesamt wurden sowohl für die Baugrenzen, als auch für die Baulinien Abweichungsmöglichkeiten definiert. Diese stellen die Intention dieser Festsetzung nicht grundsätzlich in Frage, sondern sollen den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum ermöglichen.

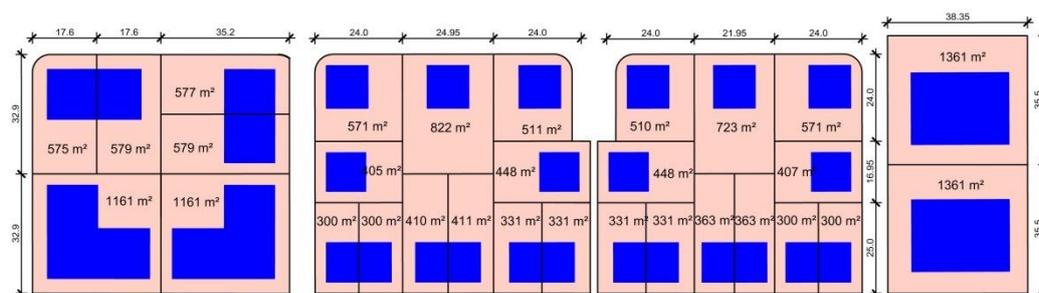
## 5.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Durch die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße im Teilbereich MU<sub>1</sub> soll gewährleistet werden, dass nur Grundstücke gebildet werden können, die auch angemessen große nicht bebaute Bereiche aufweisen. Dies ist beispielsweise für den dort in Teilen ausnahmsweise zulässigen Wohnungsbau wichtig, um nicht zu kleine private Freiflächen zu erzeugen und auch die flächenmäßige Voraussetzung zu schaffen, eine Tiefgarage herstellen zu können. Kleinere Grundstücke wären auch für eine Nicht-Wohnungsnutzung i.d.R. wenig geeignet.

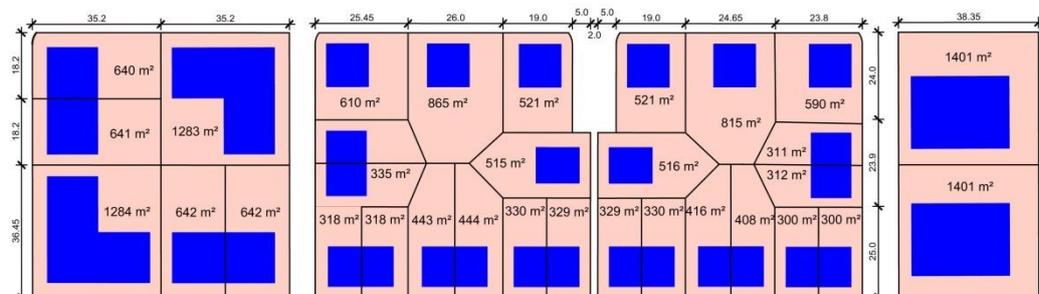
Die Mindestgrundstücksgröße für den Teilbereich MU<sub>3</sub> ermöglicht eine Zweiteilung des Areals, sodass die beiden vorgesehenen Solitärgebäude jeweils auf einem separaten Grundstück errichtet werden könnten, eine weitere kleinteiligere Aufteilung aber nicht möglich ist. Im Bereich MU<sub>3</sub> tritt der Nachverdichtungsgedanke i.S.v. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB zugunsten der städtebaulich gewünschten Punkthausstruktur, die eine harmonische Fortsetzung der nordöstlich bereits vorzufindenden Bebauung bilden soll, zurück. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird aber in den anderen Teilbereichen erheblich weitergehend Geltung verschafft, sodass insgesamt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht wird. Hinzu tritt, dass die ehemalige Bebauung mit einer großvolumigen Lagerhalle bereits zu einer umfangreichen Versiegelung von Grund und Boden geführt hat.

In den Teilbereichen MU<sub>2a+b+c</sub> wurde die Mindestgrundstücksgröße so gewählt, dass insbesondere für einen gehobenen Wohnstandort mit Alleinstellungsmerkmalen angemessene Freibereiche verbleiben und nur eine bauliche Dichte analog der Bebauung nördlich der Schwanthalerallee erreicht wird. Gerade bei den Grundstücken für Doppelhaushälften ist diese Reglementierung besonders bedeutsam.

Nachfolgende Abbildungen zeigen mögliche Grundstücksaufteilungen.



Beispielhafte Grundstücksaufteilung und Bebauung (bei Beibehaltung der Bahnfläche)



Beispielhafte Grundstücksaufteilung und Bebauung (bei überplanter Bahnfläche entsprechend der bedingten Festsetzung)

### 5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in den Teilbereichen MU<sub>2+3</sub> nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung und Verlärmung geschützt und überflüssige Bodenversiegelungen (z. B. durch lange Zufahrten etc.) vermieden werden. Darüber hinaus müssen insbesondere auch Garagen (hierzu zählen auch Carports) in allen Baugebieten einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um einerseits Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) aufgrund von Sicht Einschränkungen beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden und andererseits die klare Gliederung des öffentlichen Raumes (durch die Hauptgebäude) nicht zu stören. Letzter Punkt gilt für alle baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, um stadträumliche / gestalterische Defizite zu vermeiden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. auch Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen, Schwimmbecken) sind in den Teilbereichen MU<sub>2+3</sub> außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine direkten negativen Auswirkungen für die Nachbarn durch z. B. übermäßige Verschattung, Geräusche, Rauch, Ruß, Gase, Dämpfe oder Gerüche entstehen, welche die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen können.

Im Teilbereich MU<sub>1</sub> sind bewusst keine weiteren Regelungen aufgenommen worden, da hier größere Nutzungsfreiheiten gewährt werden sollen.

### 5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wurde lediglich im Teilbereich MU<sub>2</sub> reglementiert. Demnach dürfen dort maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude hergestellt werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass eine dem Charakter des Teilgebiets widersprechende geschosswohnungsbauähnliche Bebauung realisiert werden kann. Insbesondere wäre die Unterbringung der notwendigen Stellplätze kaum realisierbar und würde auch zu gestalterischen Defiziten führen.

### 5.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die fahrtechnische Erschließung der Grundstücke des Baugebietes erfolgt einerseits unmittelbar von der Hafenstraße sowie von der Schwanthalerallee. Ergänzt wird diese Erschließungsmöglichkeit durch senkrecht zur Hafenstraße verlaufende verkehrsberuhigte Straßen (mit der Möglichkeit dort einzelne öffentliche Stellplätze anzubieten), die sich in ihrer Lage an die vorhandene Erschließungsstruktur der Parkinsel anpassen und diese vervollständigen (Verlängerung der Menzelstraße sowie Schwanthalerplatz, wobei letztgenannte erst nach Aufgabe des C+C Großmarktes realisiert werden kann). Zudem ist südlich des bestehenden C+C Großmarktes eine von Westen zufahrbare platzartige Aufweitung vorgesehen, um die innenliegenden Grundstücke im Teilbereich MU<sub>2</sub> zu erschließen, deren Bau den Markt nicht in seinem Bestand in Frage stellt. Dieser Platz ist durch einen Fußweg mit der Hafenstraße verbunden.

Weiterhin ist zwischen dem Teilbereich MU<sub>1</sub> und dem angrenzenden Teilbereich MU<sub>2</sub> eine Straße geplant, die beide Bereiche, welche sich durch ihre Nutzungsstruktur unterscheiden, voneinander trennt. Parallel zum Hafengleis werden alle Straßen miteinander verbunden. Falls das Hafengleis von den Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit die bedingte Festsetzung zur Anwendung gelangen würde, könnte ein weiterer Anschluss an die Schwanthalerallee hergestellt werden, welcher die Verkehrsbelastung in der Hafenstraße reduzieren könnte.

Entsprechend des Ausbaustandards der Hafenstraße nördlich der Schwanthalerallee soll westlich der bestehenden Baumreihe an der Hafenstraße ein Fußweg hergestellt werden, um die angrenzenden Grundstücke an das Fußwegnetz anzuschließen.

Als südlicher Abschluss des Baugebietes wurde eine Parkplatzanlage mit etwa 32 Stellplätzen festgesetzt. Dieser soll den Bedarf an Besucherparkplätzen aus dem Gebiet selbst und ggf. auch aus der Nachbarschaft (die durch Reihenhausezeilen mit geringen privaten Stellplatzmöglichkeiten geprägt ist) decken. Dies ist auch vor dem Hintergrund bedeutsam, dass die Parkmöglichkeiten am westlichen Fahrbahnrand der Hafestraße aufgrund der zukünftigen zusätzlichen Erschließungsstraßen und privaten Grundstückszufahrten nicht mehr im bisherigen Umfang vorhanden sein werden. Dabei kommt diesem dort konzentrierten Stellplatzangebot aufgrund der Lage zum angrenzenden Teilbereich MU<sub>1</sub>, in dem auch Nutzungen zulässig sind, die ggf. eine höhere Besucherfrequenz aufweisen, eine besondere Bedeutung zu. Auch können auf dieser Fläche ggf. die Abstandsflächen der südlich vorhandenen Gebäude nachgewiesen werden.

### **5.8 Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Regelung zum Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen wurde getroffen, um den Schutz der Bestandsbäume an der Hafestraße zu gewährleisten.

### **5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wurden die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen prognostiziert und beurteilt. Die Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgte auf der Kfz-Fahrten/24h im Prognose-Planfall (nach Verwirklichung der Planung). Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen in den geplanten Urbanen Gebieten wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) in der Nacht herangezogen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet (ohne Berücksichtigung einer möglichen Bebauung) entlang der Schwanthalerallee und entlang der Hafestraße geringfügig überschritten. Für die Flächen, für welche Orientierungswertüberschreitungen prognostiziert wurden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen worden (passive Schallschutzmaßnahmen für den von Überschreitungen betroffenen Bereich).

Das im konkreten Fall erforderliche gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  wird bei einer üblichen Bauausführung in der Regel erreicht; es muss nicht von außergewöhnlichen Aufwendungen ausgegangen werden. Zudem betrifft die Festsetzung lediglich die Fassaden entlang der Hafestraße bzw. der Schwanthalerallee.

### **5.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Bebauungsplan wurden bereits bestehende Bäume entlang der Verkehrsflächen als zu erhaltend festgesetzt. Dies erfolgte einerseits aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes, welches gerade auch in der Hafestraße durch die alten Platanen maßgeblich geprägt wird. Andererseits sind diese Bäume für das Mikroklima besonders bedeutsam und reduzieren gerade in den Sommermonaten insbesondere auch die Erhitzung der umliegenden Flächen. Weiterhin wurde die Baumreihe in der Hafestraße durch einzelne Baumstandorte ergänzt und auch in den neuen Straßen sowie auf dem Parkplatz wurden Bäume festgesetzt, um insbesondere der Aufheizung dieser Flächen entgegenzuwirken.

### 5.11 Bedingte Festsetzung für die Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens wird seit mehreren Jahren nicht mehr als solche genutzt, weshalb offensichtlich kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht. Vielmehr werden bereits Gleisflächen als Lagerflächen genutzt (z. B. im Bereich Hafenstraße 15), sodass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch Züge befahren werden kann. Zudem wurde in einem inzwischen genehmigten Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle (Hafenstraße 17) aus dem Jahr 2016 des BLAW – Landesbetrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen – die Flächen des Hafengleises im Bereich des beantragten Bauvorhabens als „stillgelegte Gleisanlage“ gekennzeichnet.

Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein mit Schreiben vom 02.07.2018 für den Bereich der Hafengleisanlage, welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ befindet, gemäß § 23 AEG einen Antrag auf Freistellung dieser Bahnanlage beim zuständigen Landesbetrieb Mobilität gestellt, damit dieser zukünftig der kommunalen Planungshoheit unterliegt und anderweitig genutzt werden kann.

Für den Fall, dass diese Fläche erst zu einem späteren Zeitpunkt entwidmet wird, wurde eine bedingte Festsetzung aufgenommen (Planteil „B“), welche mit der bestandskräftigen Freistellung anzuwenden ist.

Gemäß § 23 Abs. 3 AEG wird die Entscheidung über die Freistellung dem Eisenbahninfrastrukturunternehmen dem Eigentümer des Grundstücks und der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, zugestellt. Wenn kein Widerspruch erhoben wird, wird die Freistellungsentscheidung nach Ablauf der Widerspruchsfrist (innerhalb eines Monats nach Zustellung / öffentlicher Bekanntgabe des Bescheides) bestandskräftig.

Der nach einer Entwidmung anzuwendende Planteil „B“ des Bebauungsplanes regelt, dass dann die parallel zum Hafenbecken verlaufende Erschließungsstraße bis zur Hochwasserschutzmauer verschoben werden und auch der Anschluss dieser Verkehrsfläche an die Schwanthalerallee erfolgen kann. Die östlich angrenzenden Bauflächen würden in diesem Fall vergrößert werden und an der neuen Erschließungsstraße parallel zum Hafenbecken sind auch Straßenbäume vorgesehen.

Sollte die Hafengleisfläche nicht freigestellt werden, gilt Planteil „A“, in dem die Bahnfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Diese bleibt dann in ihrem Bestand gesichert. In diesem Fall sind auch keine Baumpflanzungen im Straßenraum der parallel zu den Hafengleisen verlaufenden neuen Erschließungsstraße vorgesehen, um das Konfliktpotential zu minimieren (insbesondere langfristige Sicherung der Freihaltung des Lichtraumprofils der Bahnanlagen).

### 5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Eine detaillierte Festsetzung von gestalterischen Vorgaben würde zwar gegebenenfalls die Einheitlichkeit der Bebauung unterstützen; sie würde jedoch zugleich die Gestaltungsfreiheit und damit den Ideenreichtum für eine moderne, zeitgemäße Bebauung einschränken. Geregelt werden somit nur die gestalterischen Mindestanforderungen.

- **Dachform und Dachneigung**  
Diesem Bebauungsplan liegt als Leitbild eine klassisch-moderne, zeitgemäße Architektur zugrunde. Es sollen die Baukörper / Fassadenflächen und nicht die Dachflächen dominieren. Des Weiteren soll eine gestalterische Einheit innerhalb des Baugebietes entstehen, die sich durchaus von der benachbarten Wohnbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts abhebt, gleichzeitig aber mit der neuen Bebauung nördlich der Schwanthalerallee harmoniert. Aus diesem Grund sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

Um ein harmonisches, modernes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurden zudem das Material und die Farbe der Dacheindeckung beschränkt. Dabei wird mit „Grau“ das ganze graue Farbspektrum bezeichnet (z. B. RAL 7000 bis RAL 7047).

Aus siedlungsökologischen und Klimaschutzgründen sind neben Photovoltaik- / Solarthermieanlagen auf Dächern auch begrünte Dächer zulässig, die zusammen mit den sonstigen zulässigen Dacheindeckungen ein harmonisches Bild abgeben können.

- **Einfriedungen**  
Die Abgrenzung privater Grundstücksflächen zu Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich auch zu Nachbargrundstücken soll nur durch niedrige bauliche Einfriedungen vorgenommen werden dürfen, damit lediglich die Hauptgebäude den Straßenraum definieren. Gleichzeitig soll aber auch eine gewisse Barriere zu den Verkehrsflächen herstellbar sein, um das ungebetene Betreten des Grundstücks, z. B. auch für Hunde, zu erschweren.
- **Zahl der notwendigen Stellplätze**  
Ebenfalls eine bauordnungsrechtliche, jedoch keine gestalterische Festsetzung ist die Regelung zur Zahl der notwendigen Stellplätze. Mit der Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung wird für die Bauherren abschließende Klarheit über die herzustellende Stellplatzanzahl geschaffen. Es soll sichergestellt werden, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden kann und dass es zu keinem gravierenden Parkraumangel in dem Baugebiet kommt. Bei der Differenzierung des Stellplatzschlüssels wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen aufgrund ihrer unterschiedlichen Belegung in der Regel auch unterschiedliche Stellplatzbedarfe auslösen. Hintereinander liegende Stellplätze sind dabei nur dann anrechenbar, wenn diese zusammen einer Wohneinheit zugeordnet sind. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten bei der Stellplatzbenutzung kommt.

### **5.13 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- **Hoher Grundwasserstand**  
Nach Auswertung der Karte „Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände“ der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – aus dem März 2009 [4] muss im Bereich des Rheinuferes Süd von einem Bemessungsgrundwasserstand von etwa 92 m üNNH ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass bei einer mittleren Straßenhöhe (Hafenstraße) von 95 m üNNH Keller oder Tiefgaragen durchaus in einem gefährdeten Bereich hergestellt werden. Deshalb beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende textliche Kennzeichnung, um bereits frühzeitig darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Maßnahmen mit erhöhtem Aufwand gerechnet werden muss. Durch entsprechende Planungen / Maßnahmen (z. B. wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse) muss auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden.

### **5.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 + 6a BauGB)**

- **Flächen für Bahnanlagen (Hafengleis)**  
Gewidmete Bahnflächen unterliegen grundsätzlich nicht der Planungshoheit der Kommune, weshalb die Flächen des Hafengleises entlang der Hochwasserschutzmauer gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden. Für den Fall, dass diese Flächen gemäß § 23 AEG zukünftig freigestellt werden, wurde eine bedingte Festsetzung formuliert (vgl. hierzu auch Kapitel 5.11).

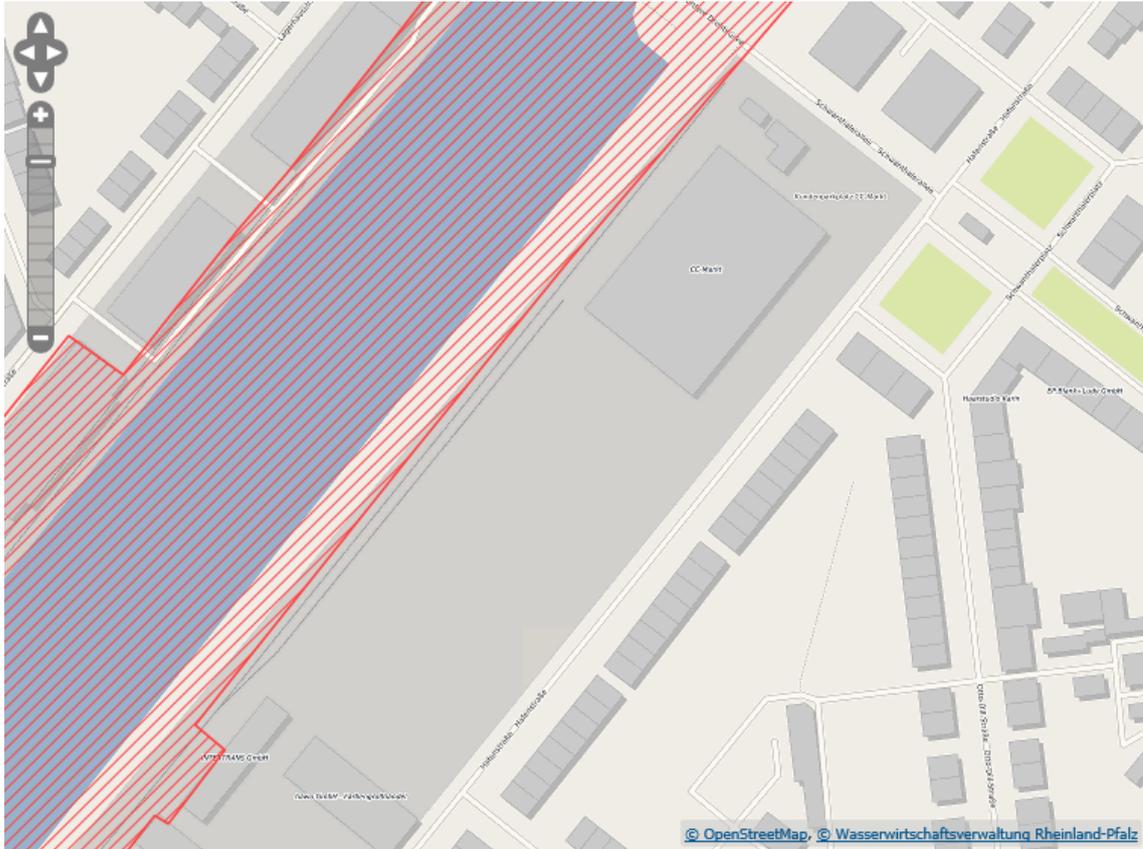
### 5.15 Hinweise

- Hinweise zu archäologischen Funden  
Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Hinweis aufgenommen.
- Hinweis auf barrierefreies Bauen  
Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.
- Hinweis zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz  
Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.
- Hinweise auf wasserrechtliche Belange  
Die Hinweise dienen zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.  
Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster Ordnung entfernt sind. Die Uferlinie definiert sich im Plangebiet durch die Kante der Uferböschung zum Luitpoldhafen bzw. der dort vorhandenen Freibordmauer.



40m-Linie mit Gebäudebestand

- Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung  
Das Plangebiet liegt im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in einem Überschwemmungsgebiet i.S.v. § 76 WHG. Die Restriktionen des § 78 Abs. 1 WHG finden daher keine Anwendung. Nachfolgender Kartenauszug verdeutlicht die Grenzen des Überschwemmungsgebietes (rot schraffiert; Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>):



Durch den Hinweis im Bebauungsplan wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten. Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise / Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hierzu 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 2010 ([www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)).
- Hinweis auf Kampfmittel  
Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Blindgängereinschläge nicht verlässlich möglich. Die Fläche gilt daher insgesamt als potentiell belastet. Hinzu kommt, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Aufnahmen sowie mögliche stattgefundenen Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln die visuelle Beurteilung und Auswertung verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.
  - Hinweis auf natürliches Radonpotential  
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 Radonpotential (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 Radonpotential“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100 kBq/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. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ([www.luwg.rlp.de](http://www.luwg.rlp.de)) und das Landesamt für Geologie und Bergbau ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de)).

- Hinweis zur Lage in einem Wassersicherstellungsgebiet  
Auf der Parkinsel befinden sich Brunnen zur Trinkwassergewinnung. Maßnahmen, welche die Grundwasserentnahme gefährden können, sind daher zu unterlassen.
- Hinweis zu Maßnahmen in der Nähe der Hochwasserschutzmauer  
Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.
- Hinweis zum Bodenschutz / Altlasten  
Auf dem Grundstück Hafenstraße 47 befand sich in der Vergangenheit eine Lagerhalle der Hafenerbetriebe, welche 2016 abgebrannt ist. Die Geländeoberfläche ist zum größten Teil mit Bodenplatten aus Beton und Asphalt befestigt. Entlang der Westseite verlaufen zwei stillgelegte Betriebsgleise.  
Das Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH aus Annweiler führte im Auftrag des Landesbetriebes LBB, Niederlassung Landau, nach dem Brandereignis eine umwelttechnische Erkundung durch. Das Gutachten „Hafenstraße 47 (ehemals Halle 233) Parkinsel Ludwigshafen – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen“, erstellt am 11.03.2016 [6], liegt vor.  
Im Zuge dieser Erkundung wurden der Boden, das Grundwasser und der Gleisschotter untersucht. Ausweislich der Untersuchungsergebnisse kann folgendes festgestellt werden:  
Das Grundstück weist in allen Sondierungen Auffüllungen in Stärken von im Mittel 1,20 m auf. Es handelt sich um eine schluffige Sandschicht (bis 1 m u. GOK), die als Tragschicht unter der Halle und der Asphaltzuwegung eingebracht wurden. Im Bereich zwischen der Bodenplatte und der Hafenstraße weist die Auffüllung mineralische Fremdbestandteile bestehend aus Ziegel-, Beton- und Straßenaufbruch auf. In der in Nähe des Hafenbeckens niedergebrachten Sondierung (RKS 9) wurden Kohle- und Schlackereeste festgestellt.  
In einzelnen Proben wurden erhöhte PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)-Gehalte festgestellt, die die orientierenden Prüfwerte für Wohnen (oPW2) geringfügig überschreiten (PAK 11-16). Sie sind auf die Schlacke-, Asphalt- und Kohleanteile in der Auffüllung zurück zu führen.  
Um potentielle Einträge von per- und polyfluorierten Tensiden aus beim Brand ggf. eingesetzter Löschschäume zu prüfen, wurde auf dem Grundstück eine 2“-Grundwassermessstelle bis 7,80 m u. GOK errichtet. Die Analyse auf per- und polyfluorierte Tenside nach ALEX Infoblatt 29 war ohne Befund.  
Der Gleisschotter weist Belastungen mit Glyphosat (Pflanzenschutzmittel) auf, die über den ALEX-Prüfwerten liegen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bestehen gegen eine Wohn- oder Gewerbenutzung bodenschutzrechtlich keine grundsätzlichen Bedenken. Da punktuell Belastungen vorliegen, die die für eine Wohnnutzung relevanten Prüfwerte überschreiten, sind Maßnahmen notwendig, die den Gefährdungspfad Boden-Mensch unterbrechen – zum Beispiel durch Beseitigung der schlacke- und asphalthaltigen Auffüllung.

Die Gleisschotter sind im Zuge einer geplanten Wohnbebauung zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eingriffe in den Untergrund sind durch einen qualifizierten Sachverständigen fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Auf dem Grundstück Hafestraße 49 befindet sich ein Großmarkt (C+C), der ehemals über eine Betriebstankstelle verfügte, die Ende der 1990er Jahre rückgebaut wurde. Der Rückbau wurde fachgutachterlich begleitet und dokumentiert. Folgende Gutachten liegen vor [7, 8]:

- Eingrenzung Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafestraße / Schwanthalerallee, in 67061 Ludwigshafen; erstellt durch HPC GmbH Kriftel am 10.10.1996 und
- Aushubüberwachung und weiterführende Erkundungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafestraße / Schwanthalerallee, in 67061 Ludwigshafen; erstellt durch HPC GmbH Kriftel am 08.01.1998.

Diese ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS BoKat) unter der Reg.nr. 31400 000 – 5046/000 – 00 als dekontaminierter Altstandort erfasst.

Da Restbelastungen nicht vollständig auszuschließen sind, müssen Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Sachverständigen fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden.

- Hinweis zu DIN-Normen  
Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.
- Empfehlungen zur Pflanzenauswahl  
Die Liste ist eine Zusammenstellung von Pflanzen, welche für den Standort geeignet sind. Sie soll Bauherren als Anhaltspunkt bei der Bepflanzung ihrer Grundstücke dienen.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes sowie Ziele des Umweltschutzes

#### 6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Bereits im März 2014 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach dem Brand einer Lagerhalle im Geltungsbereich sollte die weitere städtebauliche Entwicklung auf diesem Areal gesteuert werden.

Es wird das Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung verfolgt, um den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt decken zu können. Mit dem Bebauungsplan sollen im nördlichen Bereich des Baugebietes der Bau von zwei viergeschossigen Punkthäusern ermöglicht werden, um auch auf der Süd-Westseite des Schwanthalerplatzes eine adäquate räumliche Fassung zu erhalten. Das restliche Baugebiet soll in drei Baufelder mit jeweiliger Anbindung an die Hafestraße aufgeteilt werden. Bei Erhalt und Weiterbetrieb des Lebensmittelgroßmarktes (Bestandsschutz) ist das Baugebiet so bemessen, dass eine Umsetzung in Teilabschnitten möglich ist.

Um Konflikte mit angrenzenden Gewerbegebieten zu vermeiden, wird der Geltungsbereich gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Das südliche Baufeld soll im Sinne des § 50 BImSchG insbesondere auch für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Die Hafenstraße erlaubt die Erschließung des Baugebietes. Parallel zum Hafenbecken soll eine zweite Erschließungsstraße den Verkehr auf der Hafenstraße entlasten und als „Deichverteidigungsweg“ im Katastrophenfall bei Hochwasser dienen.

Von der Stadt Ludwigshafen wurde ein Freistellungsantrag gemäß § 23 AEG für die parallel zur Hochwasserschutzmauer verlaufende und nicht mehr genutzte Gleisanlage gestellt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Genehmigung vorliegt, beinhaltet der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung für das Hafengleis. Nach Genehmigung gelten neben den modifizierten zeichnerischen Festsetzungen alle weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,6 ha.

Für den Planbereich existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigshafen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dar. Insofern wird der FNP im Parallelverfahren geändert (TÄ Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“).

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bereits bebaute Fläche handelt und bestehende Strukturen mit relevanten Schutzgutfunktionen vollständig erhalten bleiben, besteht kein Bedarf an naturschutzfachlichem Ausgleich. Zudem ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auch formell ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **6.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ist bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, die Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Nachfolgend werden die Zielvorgaben aus Fachgesetzen sowie aus übergeordneten Planungen und speziellen städtebaulichen Planungsvorgaben dargelegt.

#### Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - § 1 Grundsätze (Schutz und Entwicklung der Lebensgrundlagen, nachhaltige Nutzung)
  - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutz, Innenentwicklung, Schutz land-, forstwirtschaftlicher und wohnbaulicher Flächen, Eingriffsregelung)
  - §§ 2 und 2a (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - § 1 Grundsätze (nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, sparsamer Umgang mit Boden)
  - § 4 Pflichten (Vermeidung, Minderung, Sanierung)

- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
  - § 2 Ziele (Vorsorge und Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen, sparsamer Umgang mit Boden, Sanierung)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - § 1 Zweck (Schutz und Vermeidung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - § 1 Zweck (Sicherung von Gewässern)
  - § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (Erhalt oder Erreichung einer guten Grundwasserquantität und -qualität)
  - § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
- Landeswassergesetz (LWG)
  - § 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung
  - § 58 Ausnahmen von der allgemeinen Pflicht zur Abwasserbeseitigung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - § 1 Ziele (nachhaltige Sicherung, Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
  - § 18 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) i.V.m. §§ 13 ff.
  - § 44 Regelung Artenschutz
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
  - § 1 Ziele
  - § 2 Grundsätze (Erhalt und nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft)
  - §§ 6 ff. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich)

### Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

- Dem **Regionalplan** Rhein-Neckar (VERBAND REGION RHEIN-NECKAR 2014) zufolge liegt der Geltungsbereich im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Die direkt südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Nördlich und östlich befinden sich im Bereich des Luitpoldhafens Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz.
- Im **Landschaftsplan** der STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1998) sind die Flächen im Geltungsbereich als in der Planung befindliche Flächen der Ortsrandgestaltung in Form von Grünachsen und landschaftsbezogenen Erholungsflächen ausgewiesen. Vorbelastrungen und Konflikte sind hier durch die Gewerbeflächen mit mangelhafter Einbindung, starker Barrierewirkung sowie Lärm- und Schadstoffemissionen gegeben.
- Im **Flächennutzungsplan** der STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1999) sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Flächen südwestlich davon als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Im Osten und Norden grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich.

Den Zielvorgaben aus den umweltschutzrechtlichen Fachgesetzen und den übergeordneten Planungen wurde grundsätzlich durch die Beauftragung entsprechender Gutachten Rechnung getragen. Eine Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse erfolgt durch die Aufnahme von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan.

Des Weiteren hat die Natur- und Landespflege zum Ziel, eine menschengerechte und zugleich naturgemäße Umwelt zu sichern. Im Geltungsbereich fällt darunter der Schutz und Erhalt der Platanenreihe entlang der Hafestraße und Schwanthalerallee und der lediglich in geringem Maße vorhandenen Grünflächen.

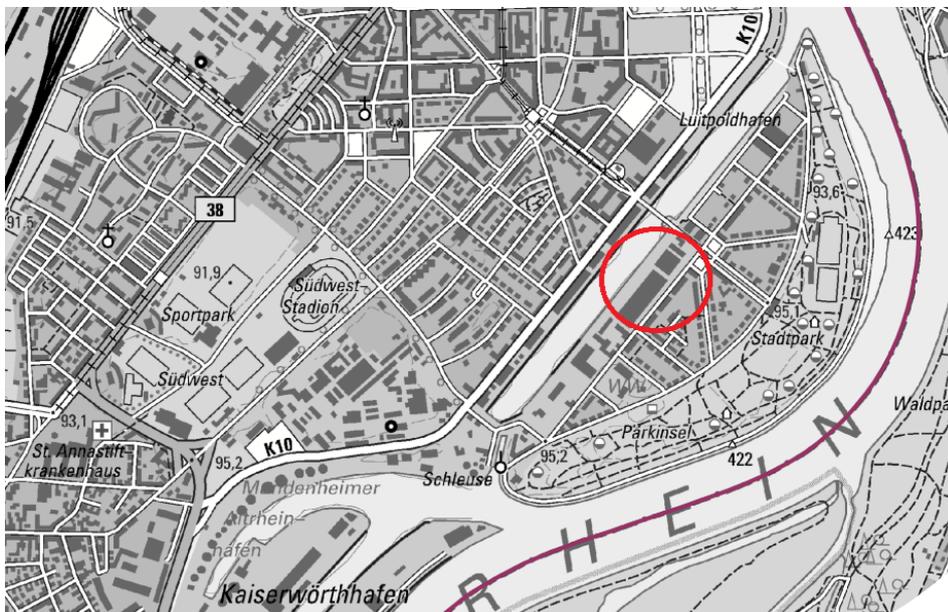
Planerisches Ziel für die zukünftige Nutzung des Geländes ist, das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und damit Flächen zur Erholungsnutzung entlang des Hafenbeckens zu schaffen (siehe Anlage 10.3).

Durch die Umnutzung soll zudem ein erhöhter Anteil begrünter bzw. nicht versiegelter Flächen entstehen und dadurch eine Aufwertung der Schutzgutfunktionen im Geltungsbereich bewirkt werden.

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 6.2.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ befindet sich innerhalb der Gemarkung Ludwigshafen (Rheinland-Pfalz), Flur 0 und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 3575/208. Er befindet sich somit im innerstädtischen Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein auf der 'Parkinsel', die durch den Luitpoldhafen im Westen von der Stadt getrennt wird. Im Osten und Süden bildet der Rhein die Grenze der Parkinsel.



Lage des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Schwanthalerallee, im Osten durch die Hafenstraße, im Süden durch die nordöstliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25 und im Westen durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens begrenzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist nach einem Brand brachgefallen. Nördlich befindet sich derzeit ein Großmarkt. Südlich des Geltungsbereiches sind mehrere gewerbliche Nutzungen (u. a. Handwerksbetriebe, Logistik- und Dienstleistungsbetriebe, Wasserschutzpolizei) zu finden. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite befinden sich Lagerhäuser, die teilweise gewerblichen Nutzungen, wie Handel und Dienstleistungen, unterliegen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Großlandschaft des nördlichen Oberrhein-Tieflands und darin im Landschaftsraum der Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung (222.1). Der Landschaftsraum umfasst die Rheinniederung zwischen Mannheim / Ludwigshafen und Oppenheim. Im Süden grenzt an die Parkinsel der Landschaftsraum „Speyerer Rheinniederung“ (222.2). Die Überschwemmungsgefahr schränkte eine Besiedelung des Raumes ursprünglich stark ein, sodass diese nur an wenigen erhöht gelegenen Standorten möglich war. Die

Stadt Ludwigshafen hat heute den Südteil des Landschaftsraumes ergriffen und sich bis unmittelbar an den Rhein ausgedehnt (LANIS 2018).

### **6.2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Gewerbenutzung durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt (rd. 94 %). Lediglich die Hafenterrasse und einige Randstrukturen im Bereich der Platanenreihe entlang der Hafenstraße und entlang der Gleisbrache bilden einen geringen Anteil mit Vegetation auf jedoch stark beeinträchtigtem Boden.

Die nachfolgende Beschreibung der Schutzgüter erfolgt – soweit die Datenlage dies zulässt – grundsätzlich nach folgender Gliederung:

- Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand
- Bedeutung
- Empfindlichkeit
- Vorbelastung

Aufgrund des hohen Grades an bestehender Versiegelung und Bebauung im Geltungsbereich und daran angrenzend sind flächenübergreifende Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter außerhalb des Geltungsbereiches überwiegend nicht zu erwarten. Als Untersuchungsgebiet wird insofern der Geltungsbereich berücksichtigt. Trotzdem werden selbstverständlich umweltrelevante Auswirkungen, die über den Geltungsbereich hinauswirken, analysiert und dargelegt.

### **Fläche**

#### **Bestand**

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit fast ausschließlich durch eine gewerbliche Brachfläche mit angrenzenden Verkehrswegen, Parkplätzen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Entlang der Hafenstraße befindet sich eine landschaftsbildprägende Platanenreihe.

#### **Bedeutung**

Bis auf den Lebensmittelgroßmarkt wird der Geltungsbereich durch eine abgezaunte vollversiegelte Brachfläche mit angrenzender Gleisanlage geprägt. Aufgrund der Vorbelastung und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird der Fläche keine relevante Bedeutung zugewiesen.

#### **Empfindlichkeit**

Da auf der gesamten Fläche eine Nutzungsänderung vorgesehen ist, ist lediglich die Empfindlichkeit gegenüber einem Flächenverlust relevant. Diese wird anhand der beschriebenen Bedeutung bewertet und entsprechend als nicht vorhanden eingestuft.

#### **Vorbelastung**

Als Vorbelastung der Fläche ist die Nutzung als Gewerbefläche und der daraus resultierende hohe Versiegelungsgrad durch Straßen, Parkplätze und Gebäude zu nennen.

### **Boden**

#### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

Die Stadt Ludwigshafen liegt zum Großteil in der Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“. Die Leitböden sind Gley-Vegen und Tschernitzen aus carbonatischem Auenton, Auenschluff und Auenlehm. Die Bodenart ist natürlicherweise sandiger Lehm und es besteht

ein sehr hohes Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen entlang des Rheins (LGB 2018).

Im gesamten Geltungsbereich sind die Böden jedoch stark anthropogen überprägt und weisen in weiten Teilen keine natürliche Bodenschichtung mehr auf. Das Gebiet ist zum Großteil versiegelt (rd. 94 %) und es kann durch die Nutzung als Lagerhalle / Verkehrsfläche von einer extremen Bodenverdichtung ausgegangen werden. Baugrunduntersuchungen ergaben eine im Mittel 1,20 m mächtige Auffüllung, unter der bis in eine Tiefe von 6,50 m Sande und Schluffe in Wechsellagerung vorkommen. Bis in 9 m Tiefe sind diese von Sanden und Kiesen des oberen Kieslagers unterlagert (IB ROTH & PARTNER GMBH 2016).

### **Bedeutung**

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist zum einen der Aspekt des Natürlichkeitsgrads von Bedeutung. Der Schutz des Bodens erfordert die Erhaltung von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 BBodSchG). Insofern bietet sich hier neben der natürlichen Lagerung die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden. Bei den Böden im Geltungsbereich ist in den durch bestehende Bebauung und Befestigung überbauten und versiegelten Bereichen keine natürliche Lagerung mehr vorhanden. Der Natürlichkeitsgrad ist daher als sehr gering einzustufen. Boden wird zudem vor allem im Hinblick auf die Funktionen betrachtet, die für den Erhalt der Bedeutung des Naturhaushaltes von besonderer Wichtigkeit sind und die es im Sinne einer allgemeinen Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern gilt. In diesem Sinne lassen sich folgende Hauptfunktionen unterscheiden: Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe.

Die Bewertung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filter / Puffer für Schadstoffe wird in Anlehnung an die Bewertung des LGB vorgenommen (LGB 2018). Ohne Vorbelastung würden die Böden hinsichtlich Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen mit einer sehr hohen Bedeutung bewertet werden (LGB 2018). Jedoch besitzen die versiegelten und anthropogen überprägten Böden eine geringe / keine Bedeutung für genannte Funktionen.

### **Empfindlichkeit**

Versiegelung ist als der gravierendste Belastungsfaktor anzusehen, da sie zu einer Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen führt. Insofern werden alle nicht überbauten / versiegelten Flächen als 'hoch empfindlich' eingestuft.

Die Umlagerung von Boden sowie Bodenauf- bzw. -abtrag stellen eine erhebliche Belastung des Bodenpotentials dar, jedoch nur in Bereichen mit natürlichen Bodenprofilen. Die Böden im Geltungsbereich haben somit eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen.

Bodenverdichtungen führen vor allem zu einer Veränderung des Bodengefüges, d. h. zu einer Verminderung des Anteils an Grob- und Mittelporen. Hiermit verbunden sind Störungen des Wasser- und Lufthaushaltes, die alle wichtigen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung kann die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung als sehr gering eingestuft werden.

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffeintrag wird durch die Mobilität der Schadstoffe sowie vor allem durch seine Akkumulationsfähigkeit bestimmt. Aufgrund des Fehlens von natürlichen Böden und der enormen Versiegelungsrate im Geltungsbereich kann die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen überwiegend als gering eingestuft werden.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen des Bodens sind im Geltungsbereich durch Versiegelung sowie durch Umlagerungen im Bereich der ehemaligen Lagerhalle und der angrenzenden Gebiete bereits vorhanden.

Im Flächennutzungsplan (STADT LUDWIGSHAFEN 1999) sind keine Flächen mit Verdacht auf Altlasten dargestellt. Zwar wurden 1996 im Rahmen des Rückbaus der Tankstelle an der Ecke Hafestraße und Schwanthalerallee Belastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt (HARRES PICKEL CONSULT GMBH 1996), die erfolgreiche Sanierung konnte jedoch im Jahr 1998 bestätigt werden (HARRES PICKEL CONSULT GMBH 1998).

Untersuchungen des Bodens, des Grundwassers und der Gleisschotter ergaben Funde von Auffüllungen mineralischer Fremdbestandteile sowie Kohle- und Schlackereste. Erhöhte PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)-Gehalte wurden in Einzelproben festgestellt. Diese sind auf die Schlacke-, Asphalt- und Kohleanteile in der Auffüllung zurückzuführen und überschreiten die Prüfwerte für Wohnen geringfügig. Im Gleisschotter wurden Belastungen mit Glyphosat festgestellt, die über dem ALEX-Prüfwert liegen (IB ROTH & PARTNER GMBH 2016).

### **Wasser**

#### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

##### Fließgewässer und stehende Gewässer:

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befindet sich der Rhein, der in Form des Luitpoldhafens die Parkinsel vom restlichen Teil der Stadt trennt. Die Ufer des Luitpoldhafens sind befestigt und weisen keine natürlichen Strukturen auf.

##### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Wassersicherstellungsgebiet „Parkinsel“. Maßnahmen, die die Grundwasserentnahme gefährden können, sind zu unterlassen.

Die Grundwasserlandschaft des Oberrheingrabens wurde durch quartäre und pliozäne Sedimente gebildet. Der Grundwasserleitertyp ist ein silikatischer / karbonatischer Porengrundwasserleiter. Die Grundwasserneubildung im Großraum Ludwigshafen liegt bei 32 mm/a. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Großraum Ludwigshafen ist als schlecht einzustufen, die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig (LVERMGEO 2018).

Der Grundwasserspiegel auf der Fläche ist aufgrund der Nähe zum Rhein vom Rheinwasserstand abhängig. Untersuchungen des IB ROTH & PARTNER GMBH im Jahr 2016 ergaben einen Grundwasserabstand zur Geländeoberkante von ca. 5 m. Bei sehr ungünstigen Grundwasserverhältnissen könnte es zu einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 2,90 m oder mehr unter Geländeoberkante kommen (SGD SÜD 2009).

#### **Bedeutung**

Grundwasservorkommen sind umso bedeutender, je größer ihre Ergiebigkeit ist. Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist unter anderem abhängig von der Grundwasserneubildungsrate, das heißt der Niederschlagsmenge abzüglich Verdunstung und Abfluss. Aufgrund der geringen Niederschläge und der vorhandenen Bebauung im Stadtgebiet Ludwigshafen ist die Ergiebigkeit des Grundwassers im Geltungsbereich derzeit gering (LVERMGEO 2018). Dem Grundwasser kommt demnach im Geltungsbereich aktuell eine geringe Bedeutung zu.

#### **Empfindlichkeit**

Es besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, da wichtige Funktionen wie die Grundwasserneubildung und das Wasserrückhaltevermögen auf der Fläche verloren gehen.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind im Bereich der bereits versiegelten Flächen (Verlust Infiltrationsfläche) vorhanden.

### **Klima / Luft**

#### **Bestand**

Die Stadt Ludwigshafen liegt im Klimabezirk Südwestdeutschland (DWD 1957). Das Klima des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch eine hohe durchschnittliche Jahrestemperatur von 9,9 °C und geringen Niederschlagsmengen von 522 mm/m<sup>2</sup> im Jahr. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeiten liegt bei 2,5 m/s und stadtklimatische Effekte wie lufthygienische und klimahygienische Belastungen treten häufig auf (STADT LUDWIGSHAFEN 2014).

In den bebauten Bereichen des Geltungsbereiches herrscht durch Wärmespeicherung und -abstrahlung der versiegelten Flächen und der Baukörper ein erhöhtes Temperaturniveau. Durch die große Wasserfläche des Rheins findet ein Temperatenausgleich statt, sodass ausgesprochene Frostlagen selten sind.

#### **Bedeutung**

Die bioklimatischen Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft sind vor allem für die Siedlungsbereiche von Bedeutung. An austauscharmen Strahlungstagen während des Sommers kann die Überwärmung der Siedlungsbereiche zu bioklimatischen Belastungen führen. Das Ausmaß der Überwärmung wächst dabei mit Ausdehnung und Massierung der Bebauung. Durch Kalt- und Frischluftzufuhr aus angrenzenden Ausgleichsräumen können diese Belastungen verringert bzw. abgebaut werden. Diese lokalen, thermisch induzierten Windsysteme zwischen Siedlungsgebieten (Wirkungsraum) und Freiflächen (Ausgleichsraum) sorgen für Frischluftzufuhr. Demzufolge kommt dem bewaldeten Stadtpark der Parkinsel eine Bedeutung für die Frischluftzufuhr im Geltungsbereich zu. Freiflächen zur Kaltluftproduktion sind im Umfeld nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich kommt lediglich den vorhandenen Bäumen eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zu, zudem tragen Stadtbäume zu einer Besserung der Luftqualität durch die Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen bei.

#### **Empfindlichkeit**

Aufgrund der o. g. Ausführungen zur Bedeutung werden die bestehenden Bäume im Geltungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust bewertet.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind v. a. durch die bebauten und versiegelten Flächen vorhanden.

### **Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete bzw. nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (LANIS 2018). Im weiteren Umfeld befindet sich der Stadtpark, der als Landschaftsschutzgebiet „LSG Stadtpark auf der Parkinsel (einschließlich der vorgelagerten Kiesbank)“ ausgewiesen ist (LANIS 2018). Das Schutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

#### **Biotoptypen**

Die Bestandserfassung der aktuellen Vegetation erfolgte am 05.10.2018 (Kartierschlüssel nach LÖKPLAN 2007). Darüber hinaus werden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet

und in die Bestandsaufnahme integriert. Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet und in der Bestandskarte dargestellt (siehe Anlage 10.2).

Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

	Biotoptyp	Kürzel
<b>Gehölze</b>	Baumreihe	BF1
<b>Gesteinsbiotope</b>	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	GF1
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope</b>	Verkehrsrasenfläche	HC4
	Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände	HD9
	Hochwasserdamm, Deich	HE0
	Halde, Aufschüttung	HF0
	Gebäude	HN1
	Verfugte Mauer, Betonmauer	HN4
	Hofplatz	HT0
	Parkplatz	HV3
	Brachfläche der Gewerbegebiete	HW5
	Nicht genutzte Verkehrsfläche	HW8
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>	Verkehrsstraßen	VA0
	Rad-, Fußweg	VB5

### Gehölze

- Entlang des Geltungsbereiches finden sich an der Schwanthalerallee und der Hafenstraße alleeartig gepflanzte Baumreihen aus ausgewachsenen Platanen (*Platanus spec.*). Die elf Platanen auf Höhe der Verkehrsbrache entlang der Hafenstraße wurden im Jahr 2013 nach dem Brand zurückgeschnitten.

### Gesteinsbiotope

- Mehrere linienförmige **vegetationsarme Kies- und Schotterflächen** liegen auf der Seite der Hafenstraße von Nordost in Richtung Südwest verlaufend an der brachgelegenen Gewerbefläche.

### Weitere anthropogen bedingte Biotope

- Verkehrsrasenflächen** aus wenigen dominierenden Grasarten und stellenweisen Brombeeraufwuchs (*Rubus fruticosus agg.*) finden sich auf dem Parkplatz des Großmarktes im Bereich der Kreuzung Schwanthalerallee und Hafenstraße. Eine weitere Fläche befindet sich auf dem abgezaunten Gelände im Bereich der Platanenreihe entlang der Hafenstraße.
- Auf der gegenüberliegenden Seite der brachliegenden Gewerbefläche verläuft entlang des Geltungsbereiches eine **Brachfläche der Gleisanlagen**. Diese endet von Südwest kommend auf Höhe der Schwanthalerallee. Die Fläche ist geprägt durch den spärlichen Aufwuchs von wenigen Pflanzenarten, wie Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Wilde Rauke (*Diplotaxis tenuifolia*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Brombeer (*Rubus fruticosus agg.*) und einigen Grasarten.
- Der westliche Rand des Geltungsbereiches bildet ein **Hochwasserdamm** bzw. **Deich**, der dem Hochwasserschutz dient. Vorkommen von Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago canadensis*, *Solidago gigantea*), Luzerne (*Medicago sativa*) und Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*).
- Hinter dem Gebäude der Geschäftsstelle des Angelsportvereins befindet sich eine **Aufschüttung**, die mit einer Vegetationsdecke bewachsen ist und seitlich durch Mauern gestützt wird.

- Im Untersuchungsgebiet finden sich drei **Gebäude**. Im Gebäude direkt an der Schwanthalerallee ist die Geschäftsstelle des Angelsportvereins zu finden. Dahinter liegt der C&C Großmarkt, der weiter südlich an die Gewerbegebietsbrache anschließt. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein weiteres gewerblich genutztes Gebäude.
- Entlang der Oberkante des Hochwasserdamms verläuft eine **Betonmauer** von der Schwanthalerallee aus in Richtung Südwesten.
- **Parkplätze** sind im Geltungsbereich an der Vorderfront des Gebäudes an der Schwanthalerallee sowie nördlich und östlich des C&C Großmarktes vorzufinden. Die Parkplätze sind alle vollversiegelt.
- Südöstlich des Großmarkts liegt ein **Hofplatz** in Form der Warenannahmestelle angrenzend an die Hafenstrasse. Mehrere Container sind hier vorzufinden.
- Südwestlich des C&C Großmarkts befindet sich eine großflächige, vollversiegelte **Brachfläche der Gewerbegebiete**, die durch den Brand eines Lagerhauses entstand und den größten Teil des Geltungsbereiches in Anspruch nimmt.
- Um die Gewerbegebietsbrache herum finden sich **nicht genutzte Verkehrsflächen**. Die Zufahrt zum Gelände verläuft westlich des C&C Großmarktes in Richtung der Schwanthalerallee. Durch Bauzäune ist die Zufahrt und das gesamte Gelände der Brachfläche abgesperrt. Es findet demnach aktuell keine Nutzung statt.

### Verkehrs- und Wirtschaftswege

- Es sind zwei **Verkehrsstraßen** im Geltungsbereich vorhanden. Die Schwanthalerallee quert den Luitpoldhafen und verläuft von Westen in Richtung Osten. Von hier aus ist die Zufahrt zum Parkplatz des Großmarktes möglich. Schließlich kreuzt sie die Hafenstrasse, die in Richtung Süden entlang der Brachfläche verläuft.
- **Fußwege** verlaufen beidseitig entlang der Verkehrsstraßen.

### Tiere

Informationen zu Tieren im Geltungsbereich liegen durch eine „Artenschutzrechtliche Erfassung“ (DR. OTT MBH 2018) vor; im Zeitraum Juni bis Ende August 2018 wurden folgende Tiergruppen untersucht:

Wirbellose Tiere	Wirbeltiere
- Heuschrecken	- Reptilien
- Libellen	- Vögel
- Tagfalter (und tagaktive Nachtfalter)	- Säugetiere

Das Vorkommen weiterer Tiergruppen konnte ausgeschlossen werden.

Die „Artenschutzrechtlichen Erfassung“ (DR. OTT MBH 2018) ergab folgende Ergebnisse:

- Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Libellen und Tagfaltern kann aufgrund der fehlenden Biotopeignung ausgeschlossen werden kann. An Heuschrecken wurden lediglich drei Individuen der nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) erfasst. Jedoch ist auch hier aufgrund der fehlenden Biotopeignung nicht von einer vitalen Population auszugehen.
- Reptilien: Es konnten keine Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) am Gleis und in den angrenzenden Flächen nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden.
- Es lässt sich eine Nutzung der Platanenreihe und des Hafenbeckens mit seinen Ufern durch Fledermausarten vermuten (Jagdgebiet). Möglicherweise werden auch Höhlen in den Platanen als Quartiere genutzt.
- Aufgrund kaum vorhandener geeigneter Biotopstrukturen wurden keine brütenden Vögel festgestellt. Die Platanenreihe entlang der Hafenstrasse ist als potentielles Brutbiotop für Elster und Krähenarten sowie für höhlenbesiedelnde Vogelarten einzustufen. Die Nutzung des Gebietes erfolgte lediglich in Form der Nahrungssuche bzw. zum

Überflug. Die Begehungen ergaben acht allgemein häufige Arten (Amsel, Haussperling, Bachstelze, Elster, Girlitz, Rabenkrähe, Halsbandsittich, Stadtauben).

Ein weiteres fledermauskundliches Gutachten belegte das Vorkommen der Mückenfledermaus (*P. pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*P. nathusii*), des Kleinen und Großen Abendseglers (*N. leisleri* und), Wasserfledermaus (*M. daubentonii*) und der Fransenfledermaus (*M. nattereri*) auf der Parkinsel (PFALZER 2008).

**Bedeutung**

Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen des Geltungsbereichs wird, in Anlehnung an Bastian et al. (1999), anhand folgender Kriterien durchgeführt: Naturnähe, Strukturvielfalt, Seltenheit / Gefährdungsgrad, Entwicklungsdauer und Ersetzbarkeit.

Die Anwendung der o. g. Kriterien auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen führt zu der in der Tabelle 2 dargestellten – auf die lokale Situation bezogene – Kategorisierung. Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Flächen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen. Die einzelnen Kriterien werden mit Punkten von 1-5 bewertet, wobei 1 einer sehr geringen / nachrangigen Bedeutung, 5 einer sehr hohen Bedeutung entspricht. Aus der Bewertung der Einzelkriterien ergibt sich durch Summation die Gesamtbedeutung eines Biotoptyps.

- 18-20 Punkte sehr hoch
- 13-17 Punkte hoch
- 8-12 Punkte mittel
- 5-7 Punkte gering
- 1-4 Punkte sehr gering / nachrangig

*Tabelle 2: Bedeutung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet*

Biotoptyp	Bedeutung					Empfindlichkeit
	N	S	G	E	GB	
<b>Gehölze</b>						
Baumreihe	3	3	3	3	M	M
<b>Gesteinsbiotope</b>						
Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	1	1	1	1	SG	SG
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope</b>						
Verkehrsrasenfläche	2	1	1	2	G	G
Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände	2	2	2	1	G	G
Hochwasserdamm, Deich	2	2	2	2	M	G
Halde, Aufschüttung	1	1	1	1	SG	SG
Gebäude	-	-	-	-	-	-
Verfugte Mauer, Betonmauer	-	-	-	-	-	-
Hofplatz	-	-	-	-	-	-
Parkplatz	-	-	-	-	-	-
Brachfläche der Gewerbegebiete	-	-	-	-	-	-
Nicht genutzte Verkehrsflächen	-	-	-	-	-	-
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>						
Verkehrsstraßen	-	-	-	-	-	-
Fußweg	-	-	-	-	-	-

**Bedeutung der Einzelmerkmale**  
 N Naturnähe  
 S Strukturvielfalt  
 G Seltenheit / Gefährdung  
 E Entwicklungsdauer / Ersetzbarkeit

**Gesamtbedeutung (GB)**  
 SH – sehr hoch  
 H – hoch  
 M – mittel  
 G – gering  
 SG – sehr gering/ nachrangig

Es zeigt sich, dass die Biotoptypen im Geltungsbereich mit den Gehölzen (Baumreihe) eine maximal mittlere Bedeutung aufweisen. Die versiegelten Siedlungsstrukturen bilden die Biotoptypen der geringsten Wertigkeit.

### Tiere

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Tiere ist aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der damit verbundenen fehlenden Habitateignung als sehr gering zu bewerten.

### **Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen bzw. der Biotopkomplexe gegenüber bestimmten Belastungsfaktoren ergibt sich im Wesentlichen aus der Abhängigkeit eines Biotoptyps von bestimmten Umwelt- bzw. Standortbedingungen sowie der Veränderbarkeit dieser Bedingungen durch anthropogene Einflüsse bzw. aus der Regenerationsfähigkeit der Biotopstrukturen. Zusätzlich ist die Bedeutung der Biotoptypen ein wichtiger Aspekt. Die Einstufung der Empfindlichkeit ist in Tabelle 2 (siehe Spalte 2) dargelegt.

### **Vorbelastung**

Als wesentliche bzw. planungsrelevante Vorbelastung ist der große Anteil der überbauten / versiegelten Flächen zu nennen.

### **Wechselwirkungen**

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgt in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Beschreibung und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen.

Ökosystemtypen / -komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Untersuchungsgebiet keine vorhanden.

### **Menschen und deren Gesundheit**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Parkinsel und grenzt direkt an den Luitpoldhafen an. Östlich grenzt an den Geltungsbereich ein Wohngebiet und im nördlichen Geltungsbereich befindet sich der genannte Lebensmittelgroßmarkt.

Das brach gefallene Gelände des Geltungsbereichs ist abgezaunt und kann derzeit nicht als 'Freifläche' durch Erholungssuchende genutzt werden. Erholungsrelevante Strukturen, wie das Ufer des Hafenbeckens des Luitpoldhafens, sind derzeit nicht oder nur schwer zugänglich. Für das Schutzgut Mensch relevant ist zudem die Einkaufsmöglichkeit in Form des Lebensmittelgroßmarkts im nördlichen Geltungsbereich.

#### **Bedeutung / Empfindlichkeit**

Die Flächen im Geltungsbereich haben derzeit keine Funktion als Frei- / Erholungsfläche. Die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber einem Flächenverlust ist insofern gering. Eine Empfindlichkeit der vorhandenen angrenzenden Siedlungsflächen gegenüber Verlärmung wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung hoch eingestuft.

### **Vorbelastung**

Eine Vorbelastung der Erholungsqualität ist durch die oben bereits erläuterte Einzäunung und Versiegelung sowie durch die umliegenden Gewerbegebiete und Verkehrsflächen gegeben.

### **Landschaft**

#### **Bestand**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird geprägt von einer Versiegelungsfläche, auf der ehemals eine Lagerhalle stand. Zwischen dem Luitpoldhafen und der versiegelten Fläche befindet sich eine nicht mehr genutzte Bahntrasse. Entlang der Hafenstraße erstreckt sich eine Baumreihe.

#### **Bedeutung**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der im Norden und Süden angrenzenden gewerblich genutzten Flächen und der direkten Hafenanlage des Geltungsbereichs, kann das industriell geprägte Landschafts- / Stadtbild mit einer geringen Bedeutung eingestuft werden. An Grünstrukturen sind lediglich die Baumreihen entlang der Hafenstraße und Schwanthalerallee sowie die Uferböschung des Luitpoldhafens zu nennen. Eine besonders hohe Bedeutung kommt der Baum- / Platanenreihe entlang der Hafenstraße zu, da sich diese auch außerhalb des Geltungsbereiches in beide Richtungen über eine Gesamtlänge von rd. 1,1 km fortsetzt und somit für den Stadtteil charakteristisch ist.

#### **Empfindlichkeit**

Da im Geltungsbereich bereits bebaut und versiegelte Flächen vorhanden sind und eine durch die geplanten Baumaßnahmen entstehende Fernwirkung der Landschaftsbildveränderungen nicht zu erwarten ist, wird die Empfindlichkeit des Geltungsbereichs gering eingestuft. Eine Ausnahme bilden die vorhandenen Bäume entlang der Hafenstraße; diese haben – aufgrund ihres stadtbildprägenden Charakters – eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einem möglichen Verlust.

#### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind v. a. im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen bereits vorhanden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der Aussage des Flächennutzungsplans (STADT LUDWIGSHAFEN 1999) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturdenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Daher sind auch keine Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

#### **6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist von einem Erhalt des in der Bestandsanalyse dargelegten Zustandes auszugehen.

#### **6.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf die vom Vorhaben ausgehenden potentiellen Projektwirkungen. Grundsätzlich sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und können zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet oder dauerhaft sein.  
Hinweise zu baubedingten Wirkungen:
  - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt. Alle durch das Vorhaben anfallenden Aushubmaterialien werden fachgerecht entsorgt werden. Die durch das Vorhaben ggfs. anfallenden schadstoffhaltigen Aushubmaterialien werden ordnungsgemäß und fachgerecht gesondert entsorgt.
  - Bei den während des Baus verwendeten Bautechnologien handelt es sich um gewöhnliche Technologien, die von den beauftragten Unternehmen regelmäßig ausgeführt werden. Außergewöhnliche Technologien sind nicht vorgesehen.
  - Die Gefahr von bauzeitlichen Unfällen mit Schadstoffeinträgen wird durch Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen und den sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien während der Bauzeit vermieden.
  - Im Rahmen des Vorhabens werden die allgemein gültigen Regeln, technische Standards usw. eingehalten. Das Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen während des Baus und des Betriebs erhöht sich damit nicht.
- anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen z. B. durch geplante Baukörper, Verkehrswege und sind zeitlich unbegrenzt,
- betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.

Die geplanten Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes führen für die einzelnen Schutzgüter zu unterschiedlichen Auswirkungen, die im Folgenden beschrieben werden. Hohe und mittlere Beeinträchtigungsintensitäten sind aufgrund der Vorbelastung und der aus der Folgenutzung hervorgehenden Aufwertung des Geltungsbereichs im Voraus bereits auszuschließen.

### Fläche

Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung im gesamten Geltungsbereich erfolgt eine deutliche Aufwertung der Flächenbedeutung. Zum einen kommt die Umwandlung der steigenden Wohnungsnachfrage im innerstädtischen Bereich nach, zum anderen wird auch die Lebensqualität für umliegende Wohngebiete gesteigert. Die heutige Barrierewirkung der abgeäunten Brachfläche wird durch ein neues Straßen- und Fußwegesystem im Geltungsbereich ersetzt.

Das Baugebiet ist in unterschiedliche Teilgebiete gegliedert. Für die urbanen Gebiete MU<sub>1</sub> und MU<sub>3</sub> ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Teilbereiche MU<sub>2a</sub> (140 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude), MU<sub>2b</sub> (100 m<sup>2</sup> bzw. 120 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern) und MU<sub>2c</sub> (120 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude) sieht der Bebauungsplan eine Überschreitung für Haupt- und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 vor. Der Bebauungsplan zielt damit auf eine bestmögliche Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes initiieren eine Abnahme versiegelter und bebauter Flächen. Die Versiegelungsbilanz ist in Tabelle 3 und 4 dargestellt. Durch die Reduktion des versiegelten Flächenanteils und der Etablierung von privaten und öffentlichen Grünflächen nimmt der Geltungsbereich auch hinsichtlich anderer Schutzgüter an Bedeutung zu (siehe v. a. Aussagen bei 'Boden', 'Wasser', 'Tiere und Pflanzen').

Ausgleichsflächen werden nicht benötigt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ökologische Aufwertung bewirkt wird; insofern sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen auch fachlich nicht notwendig.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch

die Umwidmung einer Gewerbebrache zu einem urbanen Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung bewirkt.

### Boden

Baubedingt kann – aufgrund der großflächigen vorhandenen Versiegelung und den Festsetzungen zum Verkehrsbegleitgrün (Erhalt der offenen Bodenflächen im Bereich der vorhandenen Platanenreihe) – davon ausgegangen werden, dass keine umwelterheblichen Auswirkungen bewirkt werden.

Aufgrund der nicht auszuschließenden Restbelastung der Böden durch vorherige Nutzungen werden im Bebauungsplan Vorgaben hinsichtlich der Eingriffe in den Untergrund gemacht. Diese müssen durch einen fachgutachterlichen Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden.

Das Risiko des baubedingten Schadstoffeintrags wird durch die ausschließliche Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen sowie einem sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert.

Insgesamt ist für das Schutzgut Boden baubedingt somit keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grundflächenzahlen) zu einer Abnahme der versiegelten und bebauten Flächen.

In den nachfolgenden Tabellen ist die Versiegelungsbilanz für den Geltungsbereich dargestellt. Dabei wird der heutige Bestand mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Falle einer Ablehnung des Freistellungsantrags (Tabelle 4) für das Hafengeleis und im Falle der Genehmigung (Tabelle 3) verglichen.

*Tabelle 3: Versiegelungsbilanz zwischen heutiger Bestandssituation und B-Plan Nr. 644 bei Genehmigung des Freistellungsantrags (Planteil „B“)*

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Bilanz</b>
Versiegelung (Gebäude, Asphalt / dichtes Pflaster)	22.200m <sup>2</sup>	16.900 m <sup>2</sup>	- 5.300 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (Schotterbereiche)	2.700 m <sup>2</sup>	-	- 2.700 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte/überbaute Fläche	1.100 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup>	+ 8.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>26.000 m<sup>2</sup></b>	<b>26.000 m<sup>2</sup></b>	

*Tabelle 4: Versiegelungsbilanz zwischen heutiger Bestandssituation und B-Plan Nr. 644 bei Ablehnung des Freistellungsantrags (Planteil „A“)*

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Bilanz</b>
Versiegelung (Gebäude, Asphalt / dichtes Pflaster)	22.200 m <sup>2</sup>	16.400 m <sup>2</sup>	- 5.800 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (Schotterbereiche)	2.700 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	- 200 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte/überbaute Fläche	1.100 m <sup>2</sup>	7.100 m <sup>2</sup>	+6.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>26.000 m<sup>2</sup></b>	<b>26.000 m<sup>2</sup></b>	

Es zeigt sich, dass eine Fläche von bis zu rd. 6.000 m<sup>2</sup> durch die Festsetzungen entsiegelt / teilentsiegelt werden kann. Damit erhöht sich der Anteil der nicht versiegelten / überbauten

Flächen von rd. 4 % auf bis zu rd. 27 % des Geltungsbereiches. Dadurch entsteht eine deutliche Aufwertung für das Schutzgut Boden.

Die heute bestehenden offenen Bodenflächen werden durch die entsprechende Festsetzung ('Verkehrsbegleitgrün') dauerhaft geschützt.

Betriebsbedingt werden – aufgrund der festgesetzten Nutzung (vorwiegend Wohnnutzung) – keine zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden bewirkt, da keine relevanten Immissionsbelastungen für die Böden im Geltungsbereich zu erwarten sind.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch die Rücknahme des Anteils an Versiegelung / Überbauung im Geltungsbereich bewirkt.

### **Wasser**

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoff-Eintrags wird jedoch durch die ausschließliche Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Anlagebedingt wird durch die Entsiegelung von Flächen (siehe dazu weitergehende Aussagen bei 'Boden') ein deutlicher Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bewirkt.

Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Eine fachgerechte Abwasserentsorgung wird für das Plangebiet ebenfalls über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal gewährleistet.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche bewirkt.

### **Klima / Luft**

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr der Schadstoffbelastung durch Immissionen von Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen deutlich minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine weitere baubedingte Gefahr für die Lufthygiene stellt die Staubentwicklung während der Bauarbeiten dar. Aufgrund der lediglich temporären Bautätigkeiten sind dadurch jedoch ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundene Flächenentsiegelung zu einem Gewinn an Freiflächen, die bei einer entsprechenden Gestaltung (Bepflanzung) bioklimatische Regenerationsfunktion übernehmen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen erhalten bzw. es finden Gehölzneupflanzungen statt. Die Anzahl von Bäumen mit klimatischer Wirkung ist nach Umsetzung des Vorhabens höher als zuvor.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die heutige Versiegelung und des Großmarktes stellt das Einbringen von Wärmespeichern in Form der geplanten Gebäude keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die geplante Bebauung lässt zudem auch künftig eine gewisse Luftzirkulation zu, so dass für das Umfeld des Entwicklungsgebietes keine klimatischen Veränderungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingt werden – aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der festgesetzten Nutzung (vorwiegend Wohnnutzung) – keine zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Lufthygiene bewirkt.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bewirkt. Hinsichtlich Klimawandel wirkt sich das Vorhaben nicht negativ aus. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht höher als bei den umgebenden Siedlungsflächen.

### **Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Baubedingt sind durch die Bautätigkeit Störungen der Fauna (durch Lärm, Erschütterung, Staub, optische Störungen usw.) zu erwarten, die auch außerhalb der Baugrundstücke wirken. Diese wirken jedoch lediglich temporär und es sind nur Habitatstrukturen in Siedlungsflächen betroffen. Sie werden insofern mit einer geringen Beeinträchtigungsintensität eingestuft, da lediglich störungstolerante Tiere betroffen sein können.

Alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich werden während der Bauzeit gegen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit geschützt. Baumverluste durch die Bautätigkeit können insofern ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Abnahme der Versiegelung oder Überbauung initiiert. Auf den künftig nicht bebauten / versiegelten Flächen in einem Umfang von bis zu 6.000 m<sup>2</sup> wird ein Biotopentwicklungspotential ermöglicht.

Die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich sind die Baumreihen. Durch entsprechende Festsetzungen werden diese jedoch alle dauerhaft erhalten. Zusätzlich sind durch Festsetzungen Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenraum und im Bereich der geplanten Parkplatzflächen vorgegeben (35 Einzelbäume bei Genehmigung des Freistellungsantrags und 21 Einzelbäume ohne Genehmigung).

Die Fläche mit Verkehrsbegleitgrün wird von rd. 900 m<sup>2</sup> auf bis zu rd. 1.500 m<sup>2</sup> erhöht.

Insgesamt führen die Festsetzungen somit zu einer deutlichen Zunahme der Grünstrukturen und Biotopflächen im Untersuchungsgebiet. Auch für Tiere werden somit neue Habitatflächen entstehen.

Relevante betriebsbedingte Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind – aufgrund der Vorbelastung im innerstädtischen Bereich – nicht zu erwarten.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (v. a. da alle vorhandenen Bäume erhalten werden); im Gegenteil könnte das Biotopentwicklungspotential voraussichtlich deutlich gesteigert werden.

### Menschen und deren Gesundheit

Baubedingt sind Störungen der angrenzenden Wohnbauflächen durch den Lärm der Baumaschinen während der Bauzeit nicht auszuschließen. Da der Baulärm jedoch nur während der Bauphase auftritt (temporäre Störung), stellt diese Störung lediglich eine geringe Beeinträchtigungsintensität dar.

Anlagebedingt werden keine Wohn- oder hochwertige Erholungsflächen beansprucht; im Gegenteil – es wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Das geplante Vorhaben führt durch großflächige Entsiegelung zu einer Änderung der Oberflächengestalt bzw. des Landschaftsbildes (dazu genaueren Ausführungen siehe 'Schutzgut Landschaft').

Das Vorhaben liegt nicht im angemessenen Sicherheitsabstand von 200 m im Umkreis des Betriebsbereiches der Firma Raschig GmbH (GICON 2019a) und der Firma OQEMA Terminal GmbH & Co. KG (OQEMA TERMINAL GMBH & CO. KG 2019).

Für das südwestlich des Plangebietes liegende Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH wurde ein fachgutachterlich angemessener Sicherheitsabstand von 115 m festgelegt. Da der Abstand zwischen südlichem Punkt des Plangebietes und dem Tanklager 1.100 m beträgt, ergeben sich keine Konflikte (GICON 2016).

Im vorliegenden Gutachten der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH sind die angemessenen Abstände für den Referenzstoff Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet (GICON 2019b). Dies erfordert eine detaillierte Abschätzung der Gefahrensituation.

Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Der Referenzstoff Acrolein wird im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung des „Urbanen Gebietes“ (MU), welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.

Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben.

Betriebsbedingte Störungen für angrenzende oder geplante schutzbedürftige Nutzungen durch das Vorhaben sind in der Schalltechnischen Untersuchung (FIRU GFI MBH 2018) dargestellt. Die Untersuchungen ergaben, dass im Geltungsbereich in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden deshalb Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemacht. Ein angemessener Schallschutz wird insofern durch Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gewährleistet (genauere Beschreibung siehe FIRU GFI MBH 2018). Es sind damit – unter Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen – keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für Menschen zu erwarten.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für Menschen und deren Gesundheit.

### Landschaft

Baubedingt können Veränderungen des Landschafts- / Stadtbildes während der Bauzeit nicht ausgeschlossen werden (z. B. durch das Aufstellen von Gerüsten oder Kränen). Diese wirken jedoch nur temporär und bewirken somit keine gravierenden Beeinträchtigungen.

Anlagebedingt kommt es im Planungsgebiet lediglich zum Verlust von bereits überbauten / versiegelten Flächen (Vorbelastungen bestehen sowohl durch den Großmarkt im Norden, als auch durch die versiegelte Brachfläche). Durch entsprechende Festsetzungen ist der Erhalt der landschaftsbildprägenden Platanenreihe gesichert und Gehölzanpflanzungen zur Begrünung im Gebiet vorgegeben. Der Erhalt der Platanen sowie die Komplettierung der Baumreihe sind auch durch die Ausweisung des Verkehrsbegleitgrüns gesichert. Hierdurch wird den Bäumen eine ausreichend große Offenfläche zur Verfügung gestellt und ihre Vitalität gesichert. Die entlang der Erschließungsstraßen anzupflanzenden Bäume werden mit mindestens 2 x 2 m großen, gegen Überfahren gesicherte Baumscheiben versehen.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Festlegung des Bebauungsplanes, die den Bau eines neuen urbanen Gebietes mit hohem Anteil an Wohnbebauung vorsieht, wird das Landschafts- / Stadtbild aufgewertet.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Landschafts- / Stadtbild; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung bewirkt, da eine Gewerbebrache durch ein neues urbanes Gebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung ersetzt wird.

### Kultur- und Sachgüter

Da im Geltungsbereich keine Denkmaleigenschaften vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kommt.

**Fazit:** Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung der Schutzgutfunktionen durch die festgesetzte Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bewirkt.

Aufgrund dieses Ergebnisses der Umweltprüfung kann keine **Kumulierung** mit den Auswirkungen anderer Vorhaben bei diesen zu einer Erhöhung der Umweltbeeinträchtigung bzw. des Umweltrisikos führen.

#### **6.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit den folgenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen sollen die umwelterheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante urbane Gebiet gemindert und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung im Bebauungsplan verankert werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltrelevanten Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Zur Vermeidung von erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Menschen und deren Gesundheit' sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1 vorgesehen (genauere Beschreibung siehe FIRU GFI 2018).
- Da Restbelastungen im Boden aufgrund der Vorbelastungen nicht auszuschließen sind, müssen Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Sachverständigen fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden.

- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 zu treffen.
- Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind, mit Ausnahme der Platanen entlang der Hafenstraße, als standortgerechte und heimische Laubbäume (dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen; auf stadtklimaverträgliche Arten ist zu achten. Zu empfehlen sind:
  - **Straßenbäume (1. und 2. Ordnung; Wuchshöhen 15-25 / 30 m):** Platane (*Platanus orientalis*), Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*), Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Erecta‘), Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Fairview‘), Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘), Ulme (*Ulmus* ‚Lobel‘)
  - **Bäume für Hausgärten (2. und 3. Ordnung) (Wuchshöhen unter 10 m bis 15 m):** Burgen-Ahorn (*Acer monspessulanum*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Thüringische Mehlbeere (*Sorbus thuringiata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - **Sträucher:** Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Entlang der Hafenstraße sind aus Gründen der Einheitlichkeit Platanen zu pflanzen; die Gestaltung der verbleibenden Grünflächen erfolgt durch Ansaat von Verkehrsbegeleitgrün und / oder gärtnerische Gestaltung.

Da im Rahmen des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter eintreffen und der Anteil an Grünstrukturen nach der Umsetzung des Bebauungsplanes höher ist als zuvor, sind nicht nur formell, sondern auch fachlich **keine Kompensationsmaßnahmen** erforderlich.

Aufgrund der geringen artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes für Tierarten (DR. OTT MBH 2018) ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Spezielle artenschutzrechtlich motivierte Vermeidungsmaßnahmen müssen – nach derzeitigem Kenntnisstand – nicht berücksichtigt werden. Bei in Zukunft ggfs. Anstehenden Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### 6.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der innerstädtischen passenden Lage und Größe der bereits anthropogen vorbelasteten Flächen wurde dieser Standort gewählt. Planungsalternativen gibt es insofern nicht. Aufgrund der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert werden (siehe auch Kapitel 6.2.4), sondern für alle Schutzgüter eine Aufwertung erfolgt, ist aus Sicht der Umweltverträglichkeit auch keine Variantendiskussion erforderlich.

### 6.2.7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Wie zuvor beschrieben (siehe Schutzgut 'Menschen und deren Gesundheit', Kapitel 6.2.4, Seite 42) liegt das Vorhaben außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände, welche für die Betriebsbereiche der Firmen Raschig GmbH, OQEMA Terminal GmbH & Co. KG und

Shell Deutschland Oil GmbH fachgutachterlich ermittelt wurden. Demnach ergeben sich hier keine Konflikte.

Bezug nehmend auf den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH wurde für die Referenzstoffe Acrolein und Chlor ein angemessener Abstand von 2.900 m bzw. 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Vorhabens von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung des „Urbanen Gebietes“ (MU), welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.

Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für das Vorhaben erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i. S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **6.3 Verwendete Verfahren**

Die Bestandserhebung der aktuellen Vegetation erfolgte am 05.10.2018 nach dem Kartierschlüssel LökPlan 2007. Weiterhin wurden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet und in die Bestandsaufnahme integriert.

Zur Ermittlung des Vorkommens von Tieren fanden von Mitte Juni bis Ende August 2018 drei Geländebegehungen durch mehrere Personen statt. Unter der Nutzung von Ferngläsern wurde das Gebiet langsam abgegangen. Ebenfalls fand eine fotografische Dokumentation der Arten statt (DR. OTT MBH 2018).

### **6.4 Monitoring**

Durch die Durchführung des Bauleitplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der derzeit fehlenden Eignung des Plangebietes als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten ist kein Monitoring vorgesehen. Bei in Zukunft ggfs. anstehenden Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### **6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts**

#### Beschreibung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine umfeldverträglichere gemischte Nutzung mit erhöhtem Wohnanteil zu schaffen. Zur Konfliktvermeidung mit angrenzenden Gewerbegebieten wird das gesamte Gebiet, welches sich in vier Teilflächen gliedert, gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Besonders das südliche Baufeld soll durch entsprechende Festsetzungen für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Hafenstraße möglich. Eine weitere Option, die jedoch nur bei Genehmigung des Freistellungsantrags gemäß § 23 AEG realisiert werden kann, stellt eine parallel zur Hafenstraße verlaufende Straße mit direkter Anbindung an die Schwanthalerallee dar.

### Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich und ist von außen durch den Luitpoldhafen im Westen, Wohngebiete im Osten und Norden sowie gewerblichen Nutzungen im Süden begrenzt. Im Geltungsbereich selbst befindet sich nördlich ein Großmarkt mit Parkplatzflächen. Den flächenmäßig größten Anteil des Geltungsbereiches nimmt eine versiegelte Brachfläche ein, auf der sich ehemals eine Lagerhalle befand. Entlang der Hochwasserschutzmauer verläuft westlich eine Brachfläche der Gleisanlagen. Der gesamte Geltungsbereich ist durch weitgehend versiegelte Flächen charakterisiert. Die wichtigsten Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind die Platanenreihen entlang der Hafestraße und der Schwanthalerallee. Diese stellen potentielle Bruthabitate für Vögel und Jagdhabitate für Fledermäuse dar.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich v. a. durch den hohen Anteil versiegelter und überbauter Flächen (heute rd. 94 %) und der geplanten künftigen Bebauung bzw. Nutzung werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung der Schutzgutfunktionen durch die festgesetzte Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich (von heute rd. 6 % auf künftig bis zu 27 %) bewirkt. Bestehende Strukturen mit relevanten Schutzgutfunktionen (dies betrifft lediglich die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich) werden vollständig erhalten.

Die o. g. deutliche Aufwertung der Schutzgutfunktionen resultiert aus folgenden Ergebnissen der Umweltprüfung:

- Schutzgut Fläche
  - ⇒ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Aufwertung durch die Umwidmung einer Gewerbebrache zu einem urbanen Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung bewirkt.
- Schutzgut Boden
  - ⇒ Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen im Geltungsbereich wird eine deutliche Aufwertung durch die Rücknahme des Anteils an Versiegelung / Überbauung im Geltungsbereich bewirkt.
- Schutzgut Wasser
  - ⇒ Durch den festgesetzten Anteil an nicht überbauten/versiegelten Flächen im Geltungsbereich wird eine deutliche Zunahme des Anteils an Versickerungs- / Infiltrationsfläche bewirkt.
- Schutzgut Klima / Luft
  - ⇒ Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Aufwertung durch Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bewirkt. Heute vorhandene klimarelevante Strukturen (Bäume) werden erhalten.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
  - ⇒ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Aufwertung durch die ermöglichte Biotopentwicklung bewirkt. Heute vorhandene Biotopstrukturen (Platanenreihe) mit Bedeutung werden vollständig erhalten. Die biologische Vielfalt wird – gegenüber dem heutigen Zustand – deutlich gesteigert.
- Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern
  - ⇒ Ökosystemtypen / -komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Insofern werden keine Beeinträchtigungen bewirkt.
- Menschen und deren Gesundheit
  - ⇒ Für Menschen wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Zum Schutz vor gesundheitsgefährdeten Immissionsbelastungen werden in den künftigen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

- Landschaft
  - ⇒ Eine heutige Gewerbebrache mit sehr hohem Versiegelungsgrad wird durch ein neues urbanes Gebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung ersetzt. Der Grünflächenanteil wird von heute 6 % der Fläche auf bis zu 27 % erhöht. Durch Festsetzungen zum Baumerhalt bzw. für Baumanpflanzungen werden deutlich landschaftsbildprägende Strukturen erhalten und neu eingebracht.
- Kultur und Sachgüter
  - ⇒ Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmäler oder Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Daher sind auch keine Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

### 6.6 Quellenangabe

- BASTIAN, O., K.-F. SCHREIBER (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft – Heidelberg.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (DWD) (1957): Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz – Bad Kissingen.
- DR. OTT MBH – GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG (2018): Artenschutzrechtliche Erfassung zum Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“ – Trippstadt.
- FIRU GFI MBH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ – Kaiserslautern.
- GEOPORTAL RLP – Geoportal Rheinland-Pfalz (2018): Kartenviewer; <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html> (Stand: Okt. 2018).
- GICON GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH (2016): Sicherheitstechnische Betrachtung über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch das Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH – Bitterfeld-Wolfen.
- GICON GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH (2019a): Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Raschig GmbH, Mundenheimer Straße 100, 67061 Ludwigshafen, und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) – Bitterfeld-Wolfen.
- GICON GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH (2019b): Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) – Bitterfeld-Wolfen.
- HARRES PICKEL CONSULT GMBH (HPC) (1996): Eingrenzende Untergurnddurchsuchungen auf dem Gelände der Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafenstraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen – Kriftel / Taunus.
- HARRES PICKEL CONSULT GMBH (HPC) (1998): Aushubüberwachung und weiterführende Erkundungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafenstraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen – Kriftel / Taunus.
- INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH (2016): Hafenstraße 47 (ehemals Halle 233) Parkinsel Ludwigshafen. Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen – Annweiler.
- LÖKPLAN – CONZE, CORDES & KIRST GBR (2007): Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz – Anröchte.
- LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (2018): [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (Stand: Okt. 2018).
- LGB – Landesamt für Geologie und Bergbau (2018): Kartenviewer; [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18) (Stand: Okt. 2018).
- LVERMGEO – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018): <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8183/> (Stand: Okt. 2018).

- OQEMA Terminal GmbH & Co. KG (2019): Angaben zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend § 50 BImSchG für die Bebauungsplanung Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ – Ludwigshafen am Rhein.
- PFALZER (2008): Fledermauskundliches Gutachten Parkinsel (Entwurf), mit Karten.
- SGD SÜD (2009): „Worst-case-Szenario“; Bemessungsgrundwasserstand für Frankenthal, Ludwigshafen und Teile des Rhein-Pfalz-Kreises.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1998): Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung – Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1999): Flächennutzungsplan – Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (2014): Umweltbericht – Ludwigshafen am Rhein.
- Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar;  
<http://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf>  
(Stand: Okt. 2018).

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr wie ursprünglich im Rahmen des § 34 BauGB mit großformatigen Gebäuden (insbesondere Lagerhallen, Logistikbetriebe o. ä.) bebaubar. Nicht-Wohnnutzungen bleiben aber im gesamten Plangebiet möglich. Insbesondere der südliche Teilbereich MU<sub>1</sub> ist in besonderer Weise für gewerbliche Nutzungen geeignet.

Dem C+C Großmarkt wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, sodass er in seinem Betrieb nicht eingeschränkt wird.

Die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. erfahren keine Einschränkungen.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Die Grundstücksfläche des Geltungsbereiches (Teilbereich des Flurstücks Nr. 3575/208 der Gemarkung Ludwigshafen) befindet sich vollständig in privatem Besitz. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **8.2 Altlastenbeseitigung**

Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

### **8.3 Flächen und Kosten**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ wird ein Modell ähnlich des Bereiches nördlich der Drehbrücke angestrebt. Demnach soll ein privater Vorhabenträger die Erschließung und Entwicklung des Plangebietes übernehmen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese in das öffentliche Eigentum übertragen, sodass der Stadt Ludwigshafen am Rhein keine Kosten entstehen.

## **9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

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

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr wie ursprünglich im Rahmen des § 34 BauGB mit großformatigen Gebäuden bebaubar.
- Die Lage des Plangebietes in einem bei extremen Hochwasserereignissen potentiell überschwemmungsgefährdeten Bereich kann zu höheren Aufwendungen bei den Bauvorhaben führen.
- Das Plangebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen, die zwar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschreiten, relevante Verkehrslärmpegelerhöhungen im Sinne der 16. BImSchV sind jedoch nicht zu erwarten.

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

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.
- Die Planung entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen Raumentwicklung, da eine Gewerbebranche einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt wird und somit einem Baulandbedarf auf bislang un bebauten Flächen entgegen gewirkt wird.
- Die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ nach § 6a BauNVO würdigt sowohl die berechtigten Interessen der gewerblichen Nutzungen und wirkt gleichzeitig dem Wohnungsmangel in Ludwigshafen entgegen.
- Im gesamten Plangebiet sind weiterhin Nicht-Wohnnutzungen möglich. Insbesondere der südliche Teilbereich MU<sub>1</sub> ist in besonderer Weise für gewerbliche Nutzungen geeignet.
- Die beabsichtigte urbane Nutzungsstruktur stellt eine wohnumfeldverträgliche Nachverdichtung dar, welche die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Betrieb nicht einschränkt. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird.
- Der vorhandene Lebensmittelgroßmarkt genießt Bestandsschutz und kann trotz Gebietsentwicklung weiterhin betrieben werden.
- Durch die künftigen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Grundstücksversiegelung wird im Vergleich zur Bestandssituation ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht werden.

- Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ begründet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Zudem wird der Anteil an Grünstrukturen nach der Umsetzung des Bebauungsplanes höher sein als zuvor. Das Plangebiet erfährt hierdurch eine ökologische Aufwertung.

### 9.3 Abwägung der Belange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ist die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Die Festsetzung dieser Gebietsart entspricht den Erfordernissen, die sich aus den umgebenden Nutzungen und dem Standortpotential auf der Parkinsel in unmittelbarer Nähe des Rheins ergeben. Die bisherige Nutzungsmischung entlang der Hafestraße mit einer gewerblichen Nutzung einerseits und einer Wohnnutzung andererseits ist als grundlegend unverträglich anzusehen, so dass eine Nutzungsentflechtung städtebaulich geboten ist.

Dies gilt umso mehr, als die überwiegende Fläche des Plangebietes aufgrund eines Großbrandereignisses brachliegt und für eine neue Nutzung ansteht. Eine erneut rein gewerbliche Nutzung dieser Teilfläche ist der benachbarten Wohnbebauung gegenüber städtebaulich nicht vertretbar. Dahingegen stellt die beabsichtigte gemischte Nutzungsstruktur eine umfeldverträgliche Nachverdichtung dar, die sowohl den Interessen der umgebenden Gewerbebetriebe, als auch den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung gerecht wird. So bleiben Nicht-Wohnnutzungen weiterhin zulässig und auch der vorhandene Lebensmittelgroßmarkt kann unter Umsetzung der Entwicklungskonzeption weiter betrieben werden. Gleichzeitig trägt die Planung dazu bei, den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt mit decken zu können.

Immissionsschutzrechtlich ergibt sich durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes mit seiner gemischten Nutzungsstruktur keine Veränderung für die bestehenden Gewerbebetriebe der Umgebung. Schon heute gibt es Wohngebäude, die näher an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen heranreichen, als dies für das Plangebiet der Fall ist, und auf die entsprechend Rücksicht zu nehmen ist. Zudem unterliegen Wohnnutzungen innerhalb eines Urbanen Gebietes einer Pflicht zur Duldung von Störungen durch andere Nutzungsarten, was sich beispielsweise in den geltenden Lärmwerten widerspiegelt. Auch hinsichtlich des Störfallrechts können seitens der Bauleitplanung keine Nutzungskonflikte mit den Betriebsbereichen umgebender Störfallbetriebe festgestellt werden bzw. führt die Planung zu keiner weiteren Einschränkung der entsprechenden Betriebe. Die für die maßgeblichen Betriebe ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ nicht tangiert bzw. findet im Vergleich zum Status quo keine erhebliche Risikoerhöhung statt.

Aus ökologischer Sicht zieht die Planung eine Aufwertung der betroffenen Flächen nach sich. So tragen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen dazu bei, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches reduziert wird. Des Weiteren werden die bestehenden Baumstandorte entlang der Schwanthalerallee und der Hafestraße langfristig gesichert und sind um Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Zusammenfassend ergibt sich durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation auf der Parkinsel. Zudem sind positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung zu erwarten, da ein Grundstücksangebot für eine höherwertige gemischte Nutzungsstruktur geschaffen wird.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

---

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, vereinbar.

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

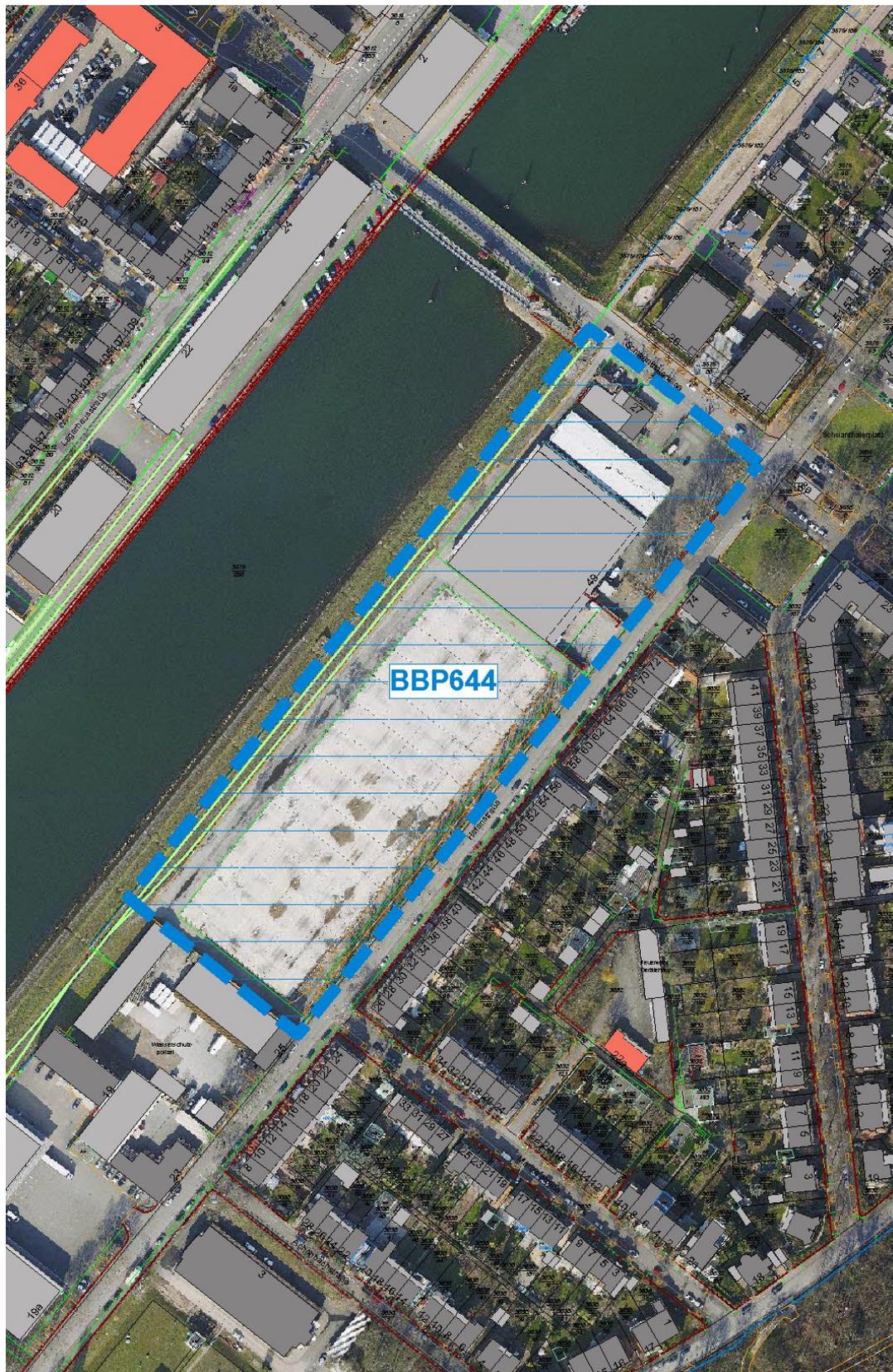
Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

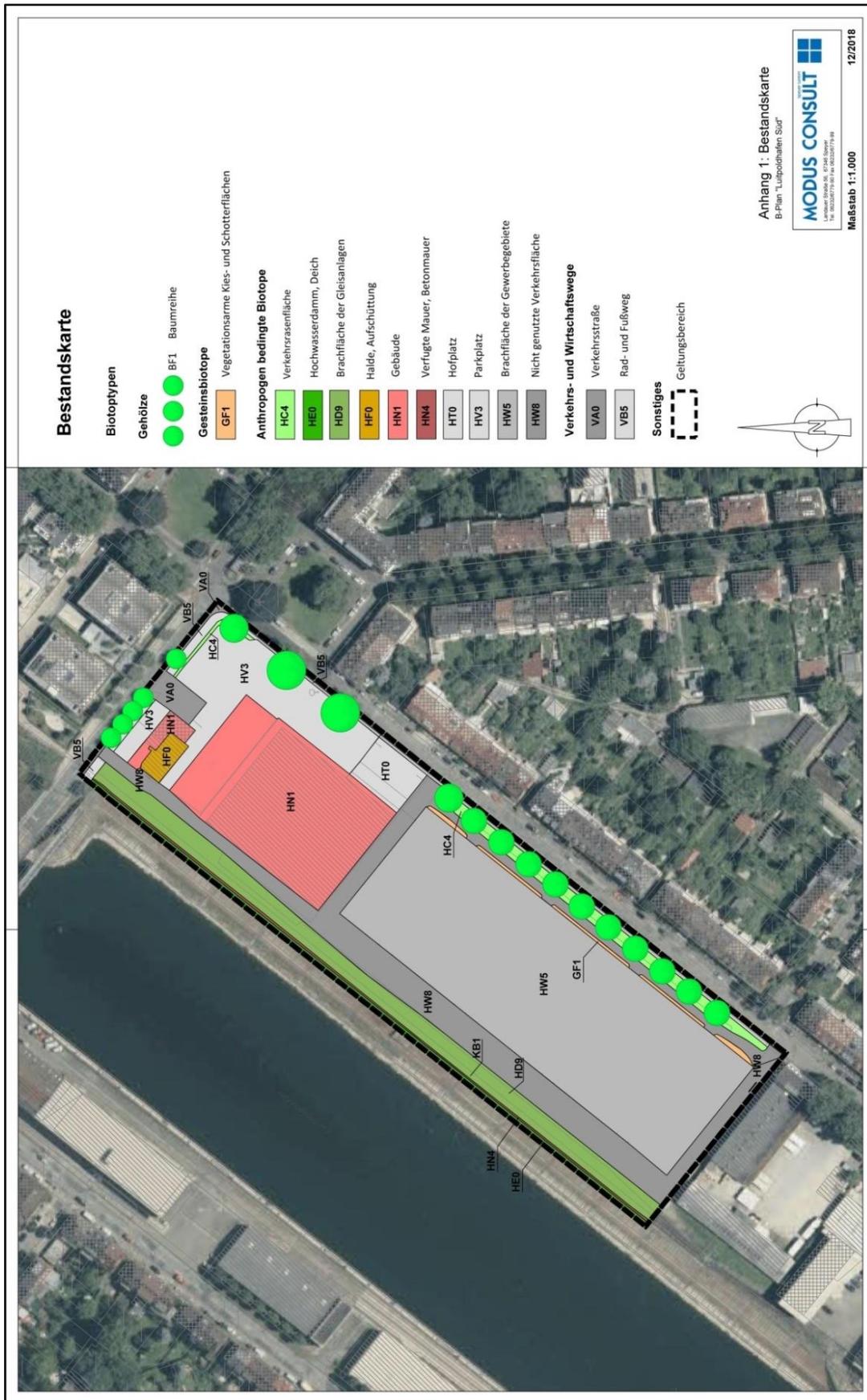
## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



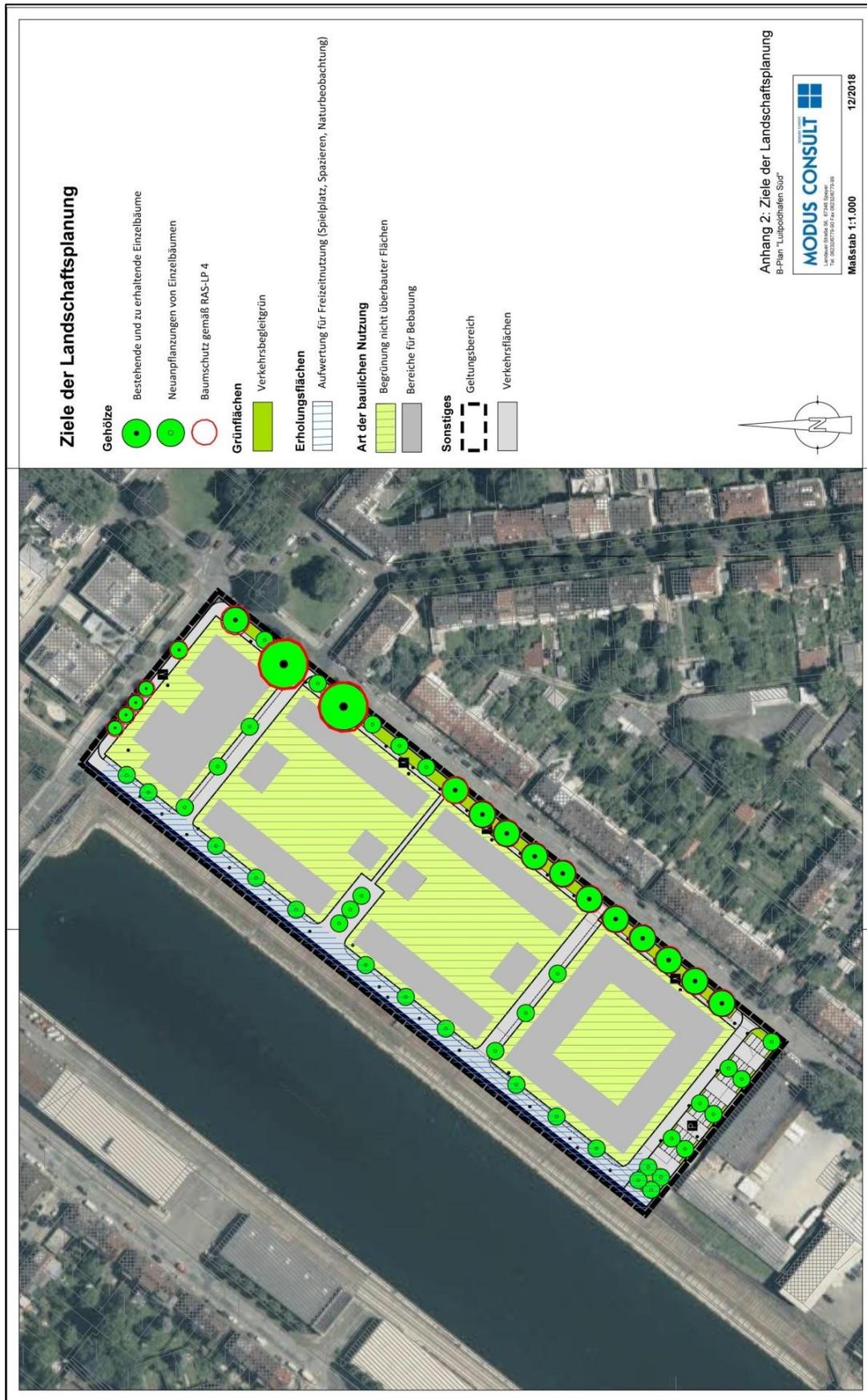
ohne Maßstab

10.2 Bestandskarte Biotoptypen



ohne Maßstab

10.3 Karte Ziele der Landschaftsplanung



ohne Maßstab

**10.4 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

**10.4.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Vor der Verfahrensumstellung auf das Vollverfahren nach § 2 ff. BauGB und der Fortschreibung der Bebauungsplanziele im Jahr 2015 wurde der Öffentlichkeit eine Informationsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB gegeben.

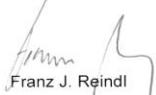
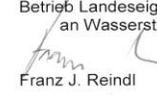
Im Zeitraum vom 24.04.2014 bis einschließlich 08.05.2014 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
1.	<div data-bbox="510 247 716 367" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> <p>Bereich Stadtplanung Eing: 09. Mai 2014</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tgb Nr:</td> <td style="font-size: 8px;">4-12</td> <td style="font-size: 8px;">4-121</td> <td style="font-size: 8px;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-size: 8px;">4-124</td> <td style="font-size: 8px;">4-125</td> <td style="font-size: 8px;">4-126</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="750 295 1108 359" style="text-align: center;">  <p>Häfen Rheinland-Pfalz weltweit für die Region</p> </div> <div data-bbox="291 391 683 406" style="font-size: 8px;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Postfach 21 06 24 · 47006 Ludwigshafen am Rhein</p> </div> <div data-bbox="291 446 481 534"> <p>Stadtverwaltung Stadtplanung Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="828 391 1108 574"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zollhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135 www.haefen-rlp.de Durchwahl: -1 15 Sachbearbeiter: Franz J. Reindl Unser Zeichen: D/R-K Datum: 07. Mai 2014</p> </div> <p style="margin-top: 20px;"><u>Vorab per Telefax Nr. 06 21/5 04-37 94</u></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Ausgabe des Amtsblatts der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 16. April 2014 (Ausgabe Nr. 27/2014) wurde unter Fristsetzung bis zum 08. Mai 2014 bekannt gegeben, dass die Öffentlichkeit sich zu der Planung der Stadt Ludwigshafen äußern kann.</p> <p>Die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) möchten nachstehend zu dem Bestreben der Stadt, einen Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“ zu erlassen, frühestmöglich Stellung nehmen, um die Rechte als betroffene Grundeigentümerin und Betreiberin der Hafenbetriebe zu wahren.</p> <p>Zunächst sei darauf hingewiesen, dass nach unserer Auffassung die Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf gegen den bestehenden Flächennutzungsplan verstoßen, mit diesem nicht in Einklang zu bringen sind und der Bebauungsplan damit insgesamt gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verstößt und damit unwirksam ist. Dies gilt insbesondere, da die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans nicht durch eine bloße Anpassung/Berichtigung erfolgen kann. Vorsorglich widerspreche ich sowohl namens der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als auch namens des BLAW der Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	Tgb Nr:	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Der vorsorgliche Widerspruch gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH bzw. der BLAW haben auch in dem eigentlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 26 ihre Bedenken geäußert und diese werden dort entsprechend gewürdigt.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>
Tgb Nr:	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Die Planungen der Stadt scheinen uns unrealistisch und mit Blick auf die anstehenden Wahlen eher politisch motiviert zu sein.</p> <p>Für den Fall der Feststellung des Bebauungsplans „Luitpoldhafen Süd“ mit den veröffentlichten Festlegungen müssen wir daher bereits jetzt ankündigen, dass wir die Verpflichtung sehen, einen entsprechenden Bebauungsplan im Normenkontrollverfahren anzugreifen.</p> <p>Soweit die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, zusätzliche Flächen für hochwertige Wohnbebauung zu schaffen, haben wir keinerlei Verständnis dafür, dass dies zu Lasten von im Rahmen der langfristigen Raumordnungsplanung als Hafengebiet festgelegten Flächen geschieht. Damit wird der Bestand und die Gesamtentwicklung eines der größten europäischen Binnenhafensareale ohne langfristige planerische Abstimmung behindert, was nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Als Eigentümerin der betroffenen Grundstücksfläche weisen wir darauf hin, dass selbst ein wirksam erlassener Bebauungsplan den Anspruch der Hafenbetriebe nicht begrenzen könnte, das abgebrannte Lager wieder aufzubauen. Dieser Anspruch ist unabhängig von den in Aussicht genommenen bauplanungsrechtlichen Maßnahmen als eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition unzweifelhaft gegeben.</p> <p>Als Anlage überreichen wir eine rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Guth, Beck, Klein, Güntherth vom 07. Mai 2014, die wir vollinhaltlich zum Gegenstand unserer Einwendungen machen.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir natürlich an einer Diskussion über die Verwirklichung der langfristigen Planungsziele im Bereich der Raumordnung interessiert und immer gesprächsbereit sind. Hierbei sind wir verpflichtet, die Interessen der Hafenbetriebe an einer langfristigen Sicherung und Entwicklung der Rheinhäfen in der Region zu wahren. Die wirtschaftliche sowie verkehrs- und umweltpolitische Bedeutung der Häfen in Rheinland-Pfalz dürfte außer Frage stehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>Franz J. Reindl</p> <p><u>Anlage</u></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>B L A W Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen</p>  <p>Franz J. Reindl</p> </div> </div>	<p>Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist von der städtebaulichen Erwägung getragen, eine umfeldverträgliche gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil zu ermöglichen.</p> <p><i>Zu Unrecht wird der Einwand der fehlenden Realisierungsmöglichkeit aufgeworfen und eine wahlkampfmotivierte Planung moniert.</i></p> <p>Das Städtebaurecht hält die vorliegend gewählten Festsetzungsmöglichkeiten bereit, um legitime städtebauliche Ziele planerisch umzusetzen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung. Sich einen entsprechenden Willen zu bilden und hierüber Auskunft zu geben, ist ausschließlich Sache der Gemeinde. Sie hat die städtebaulichen Zielsetzungen zu formulieren (zusammenfassend: BVerwG, Beschluss vom 25.07.2017 – 4 BN 2/17 = juris Rn. 3).</p> <p>Die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt liegen insbesondere in der Schaffung von Wohnbauflächen, weil es eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken gerade auch für hochwertige Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung gibt. Gleichzeitig entspricht es dem städtebaulichen Willen der Stadt das dichte Nebeneinander von Wohn- und störender Gewerbenutzung an der Hafenstraße zu beseitigen. Dieser städtebauliche Missstand wurde besonders durch die Auswirkungen des Großbrandereignisses deutlich. Diesen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und Zielen der Stadt wird vorliegend ein höheres Gewicht beigemessen, als dem grundsätzlich nachvollziehbaren Belang der Hafenbetriebe, eine möglichst weitgehende Entwicklungsmöglichkeit der Binnenhafensareale unter Beibehaltung des Status quo zu erhalten.</p> <p>Dies auch deshalb, weil der Luitpoldhafen in den vergangenen Jahren einen</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">DR. GUTH · BECK · KLEIN · GÜNTHERT</p> <hr/> <p style="text-align: center;">RECHTSANWÄLTE</p> <p>RECHTSANWÄLTE DR. GUTH · BECK · KLEIN · GÜNTHERT POSTFACH 10 27 42 · 68072 MANNHEIM</p> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zollhofstr. 4 67061 Ludwigshafen</p> <p>Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) Zollhofstr. 4 67061 Ludwigshafen</p> <p><b>Bebauungsplan Nr.: 644 „Luitpoldhafen Süd“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Ausgabe des Amtsblatts der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 16. April 2014 (Ausgabe Nr. 27/2014) wurde unter Fristsetzung bis zum 08.05.2014 bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit zur Planung der Stadt Ludwigshafen äußern kann.</p> <p>Der BLAW ist Eigentümer des planungsbetroffenen Grundstücks. Die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH ist Betreiberin des Hafens. Damit sind beide Unternehmen Träger öffentlicher und privater Belange. In dieser Eigenschaft schlagen wir vor, zu dem Bebauungsplan Stellung zu nehmen und nachfolgende Einwendungen vorzubringen:</p> <p>1. <b>Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB sind nicht gegeben.</b></p> <p>Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen. Es gibt nicht nur den Aufstellungsbeschluss für „Luitpoldhafen Süd“, sondern mindestens den weiteren, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ (Bebauungsplan Nr. 632).</p> <p>Beide Bebauungspläne befinden sich in Aufstellung, grenzen unmittelbar aneinander an und stehen aufgrund der von der Stadt beabsichtigten Planung in einem sachlichen und, da beide</p>	<p>deutlichen Strukturwandel erfahren hat und bereits seit mehreren Jahren nicht mehr von Frachtschiffen angefahren wird. Das überplante Grundstück, wie auch die umliegenden Grundstücke werden inzwischen lediglich nicht hafenauffin rein gewerblich genutzt. Das Verwaltungsgericht Neustadt a.d.W. kommt in seinem Urteil vom 16.09.2015 (Az. 3 K 245/15.NW) in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass es sich bei den Flächen um ein „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Gleichzeitig ist bereits auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwicklung und Vermarktung erworben hatte, Wohnbebauung (inklusive einer Uferkantenbebauung) realisiert worden. Aus diesem Grund ist seit Jahren die Nutzung des Luitpoldhafens als „Hafen“ und Umschlagsort nicht mehr uneingeschränkt möglich.</p> <p><i>Der reklamierte Anspruch auf Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle aus einer eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition existiert nicht.</i></p> <p>Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie geltendem Recht widerspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. März 1988 – 4 C 21.85 –, NVwZ 1989, 667). Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37)</p> <p>Die Einwände der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH im Schrei-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>in Aufstellung befindlich sind, auch in zeitlichem Zusammenhang. Die überplante bzw. voraussichtlich versiegelte Fläche, dürfte 20.000 m<sup>2</sup> übersteigen.</p> <p>2. <b>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.</b></p> <p>Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich bereits dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 644 wird ein Teil des Grundstücks weiterhin als Einzelhandelsbetrieb genutzt und auch weiterhin genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Einzelhandelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbeizuführen.</p> <p>Die weitere Fläche, die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren bauliche Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebliche Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde vorsorglich zwecks weiterer Nutzung eine Bauvoranfrage gestellt. Darüber hinaus ist die Nutzung dieser Hafenumfläche weiterhin auch aus hafenspezifischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich.</p> <p>Die weiteren, das Hafengebiet erschließenden Schienenstränge werden ebenfalls durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überplant. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabhärbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebensowenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>3. Die Bedenken gegen die Möglichkeit der Stadt, über das Hafengebiet einen Bebauungsplan aufzustellen bestehen insbesondere darin, dass das zugrunde liegende Gebiet „Luitpoldhafen“ Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein ist (vgl. StAnz.RH.-PF- vom 08.11.1976, Nr. 43). Weit vor diesem Zeitpunkt war der Luitpoldhafen bereits als Hafen angelegt worden und wurde, wie z.B. einem Lichtbild aus den 1920er Jahren entnommen werden kann, als Hafen genutzt und dies sogar im kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße).</p>	<p>ben vom 07.05.2014 werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu den von der Kanzlei Dr. Guth u. a. vorgeschlagenen Einwendungen für die Hafensbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und dem Betrieb Landes-eigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) wird im Folgenden im Einzelnen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu 1.: Mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren auf das sogenannte Vollverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB umgestellt und gleichzeitig das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes (TÄ Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) eingeleitet. Daher ist dieser Einwand für das aktuelle Planaufstellungsverfahren nicht mehr relevant.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wurde umgestellt und dem Einwand somit Rechnung getragen.</p> <p>Zu 2.: <i>Die Einwander machen geltend, dem beabsichtigten Bebauungsplan fehle die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, weil die Verwirklichung der Planung nachhaltig nicht möglich sei. Es sei weder geplant, die im Planbereich befindliche Einzelhandelsnutzung aufzugeben, noch auf die von der Legitimationswirkung der Baugenehmigung gedeckte Bodenplatte der abgebrannten Lagerhalle zu verzichten, weil die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche aus hafenspezifischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich sei.</i></p> <p>Ein Bebauungsplan verstößt nicht schon dann gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn das Aufstellungsverfahren eingeleitet wurde, um (auch) ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, das nach der vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans maßgebenden Rechtslage zulässig war. Nicht im bauplanungsrechtlichen Sinne erforderlich und damit unzulässig ist eine solche Planung nur dann, wenn die Einschränkung oder Umgestaltung des Baurechts, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt, nicht von städtebaulichen Zielen</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Sowohl die Grundsätze im LEP IV (Ziffer 5.1.4 f.) aber auch der gegenüber dem Bebauungsplan höherrangige Regionalplan (Ziffern 3.1.1.3 und 3.1.5) weisen sämtlich in ihren Grundsätzen auf die Ausweitung und den Ausbau des Binnenschiffverkehrs hin, wozu natürlich auch die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, also im vorliegenden Fall ein bestehendes Hafengebiet, gehören.</p> <p>Dem folgend sieht der derzeit gültige Flächennutzungsplan vor, dass das bestehende Hafengebiet als „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist.</p> <p>Rein vorsorglich muss daher auch auf den Gebietserhaltungsanspruch hingewiesen werden.</p> <p>Daneben fehlt es an einer Entwicklung der öffentlichen Hafenanlagen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenso wie auf die auf dem gleichen Grundstück liegenden, nicht zu überplanenden Flächen, so dass bereits ein Bebauungsplan mit einhergehender „Anpassung“ des Flächennutzungsplans nicht mehr mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang stehen würde und sich darüber hinaus außerhalb des Widmungszwecks und des vom Land vorgegebenen Zwecks bewegen würde.</p> <p>4. Nachdem Wohnnutzung im Hafengebiet daher a priori ausgeschlossen ist, gehen wir des Weiteren davon aus, dass die Stadt gehindert ist, eine Wohnbebauung durch Bauleitplanung einseitig durchzusetzen, obwohl Wohnnutzung in einem Sondergebiet Hafen nicht zulässig ist (vgl. Battis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB (12. Auflage – 2014), § 1 Rdnr. 6).</p> <p>5. Dem geplanten Bebauungsplan fehlt es aber auch deswegen an der Erforderlichkeit, da der Bebauungsplan so gewählt wurde, dass das Grundstück im vorliegenden Fall geradezu zerschnitten wird. Wie die Stadt selber ausführt, wird nur ein Teil eines Grundstücks der Eigentümerin durch den Bebauungsplan überplant, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine sondergebietsfremde Nutzung wird geradezu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass dafür Sorge getragen wird, dass dort nie wieder eine „Industrienutzung“ hinkommt.</p> <p>6. Aus den o.g. Gründen kann auch der Flächennutzungsplan nicht nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hier handelt es sich nicht nur um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner</p>	<p>getragen ist, was hier jedoch nicht der Fall ist. Es bestehen plausible städtebauliche Gründe für die Überplanung des Baugebiets. Davon, dass nur die Absicht bestanden hätte, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, kann danach nicht ausgegangen werden. Nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können oder die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs grundsätzlich erforderlich (vgl. hierzu auch Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Planungsanlass, -ziele und -grundsätze“). Die Planrechtfertigung ergibt sich auch aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Planaufstellung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat mit Urteil vom 23.11.2016 (Az. 8 C 10662/16.OVG) in diesem Zusammenhang entschieden, dass die Erforderlichkeit der angestrebten Planung nicht bereits deshalb entfällt, weil der Grundstückseigentümer sich nicht bereit erklärt, plankonforme Vorhaben auf seinem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu veräußern. Für die Weigerung, Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, können unterschiedliche Gründe ausschlaggebend sein, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Erfahrungsgemäß können die Wünsche und Vorstellungen der Grundstückseigentümer im Laufe der Zeit auch einem Wandel unterliegen. Die Planung muss insgesamt als realisierbar erscheinen und ist als Angebotsplanung auf mehrere Jahrzehnte und damit langfristig angelegt. Sie setzt deshalb nicht voraus, dass die einzelnen Festsetzungen sofort umgesetzt werden können. Die Erwartung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht verwirklicht werden können, kann nicht allein auf die Willensbekundung des Grundstückseigentümers gestützt werden. Ansonsten wäre die Überplanung eines Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers schlechterdings unmöglich. Die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen</p>

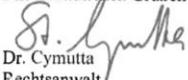
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Berichtigung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer „gehobenen“ Wohnnutzung. Eine störanfällige Nutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlages.</p> <p>Dies bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans in dem dafür vorgesehenen Verfahren. Eine bloße Berichtigung des Flächennutzungsplans genügt hier nicht.</p> <p>7.</p> <p>An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Nutzung auch auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens in der Bebauungsplanung sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplante Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern hier geradezu ausschließen, zu gestalten. Neben der Abwägung gehört hierbei auch die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung quasi vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Abwägung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Werden zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist ein Augenmerk darauf besonders zu richten, welche Belange berührt werden. Es sind also in der später folgenden Abwägung gleich mehrere Hürden zu überwinden. So muss begründet werden, warum in eine solche Gemengelage hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in der Gemengelage mit so niedrigen Abständen geplant werden, und die bisherige Nutzung nicht in dieser Gemengelage beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzung und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist aufgrund der vorliegenden Planung jedoch ausgeschlossen. Insbesondere ist hierbei auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern schon bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung hinzuweisen. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden</p>	<p>Grundeigentümer an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann zudem auch deshalb nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde. Das Städtebaurecht hält für die Umsetzung der vorliegenden planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen des aktuellen Grundeigentümers im Übrigen eine Reihe von Instrumenten bereits, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) zählen. Damit kann die aus Sicht des Einwenders (noch) nicht zu erwartende Umsetzbarkeit, weil der Eigentümer im Plangebiet die Planung ablehne, der Erforderlichkeit des Plans nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Die Stadt ist bei ihrer Planung - was die vorgesehene Weiterentwicklung des Gebiets angeht - nicht an die bestehenden Grundstücksgrenzen und auch nicht an die privatrechtlich gewachsenen Eigentumsverhältnisse gebunden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2019 – 8 S 2792/17)</p> <p>Dass die Nutzung der Grundstücke aus hafenspolitischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, erschließt sich nicht. Bereits heute findet auf dem Gelände eine Nutzung statt, die keinen Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb erkennen lässt. So lässt bereits die Nutzung des an der Schwanthalerallee gelegen Grundstücksteils für einen Lebensmittelgroßmarkt keinen Bezug zu der ursprünglichen Hafennutzung erkennen. Auch die abgebrannte Lagerhalle, deren Wiedererrichtung von den Hafenbetrieben angestrebt wird, diene der Unterbringung von Kunststoffen der BASF SE, deren Umschlag straßenseitig mittels LKW und gerade nicht über den Hafen erfolgte.</p> <p>Die Gleisanlagen auf der Ostseite des Luitpoldhafens werden seit mehreren Jahren nicht mehr als solche genutzt und es besteht offensichtlich kein Verkehrsbedürfnis mehr. Vielmehr werden bereits Teile der Gleisflächen als Lagerflächen genutzt (z. B. im Bereich Hafenstraße 15), was baurechtlichen Bedenken unterliegt, so dass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch (Güter-)Züge befahren werden kann. Zudem wurde in einem inzwischen genehmigten Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle (Hafenstraße 17) aus dem Jahr 2016 des BLAW – Landesbetrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen – die Flächen</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5</p> <p>Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können.</p> <p>8.</p> <p>Hieraus resultiert aber ein weiterer Problemkreis, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigung. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen wird, so stellt das Optimierungsgebot nur eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern geradezu heraufbeschworen und verstärkt.</p> <p>Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu dem, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung der hiesigen Art führt nämlich zu einer Duldungspflicht derer, die sich in dem sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quelle ansiedeln. Daher muss eine grundsätzliche planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen anzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung weiterhin ermöglicht wird, da insbesondere die vorhandene Nutzung angemessen berücksichtigt werden muss. Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>In diesem Rahmen ist auch eine alternative Prüfung vorzunehmen, die im Falle der sog. Nullvariante dazu führt, dass es kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan gibt, da sämtliche bereits vorhandenen möglichen Konflikte bauaufsichtsrechtlich bewältigt werden können, ohne dass es einer Planung bedarf.</p> <p>9.</p> <p>Wie bereits oben angedeutet, ist auch der Gebietserhaltungsanspruch in gleicher Weise zu berücksichtigen wie das Gebot der Rücksichtnahme. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht nur beim konkreten Vorhaben zu berücksichtigen, sondern auch bei der Bauleitplanung. Es bezeichnet den Inhalt der Planung und zeigt die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auf. Dies bedeutet im konkreten Fall, dass eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt, dem Rücksichtnahmegebot zuwider läuft. Planungen haben sich an dem Bestand zu orientieren und neue Nutzungen daran auszurichten. Das schließt eine Planung zur Umgestaltung eines Gebietes nicht aus, aber es zeigt die Grenzen auf. Die neue Planung würde ihre Grenzen dort finden, wo zulässige</p>	<p>des Hafengleises im Bereich des beantragten Bauvorhabens als „stillgelegte Gleisanlage“ gekennzeichnet.</p> <p>Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein mit Schreiben vom 02.07.2018 für die Hafengleisanlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gemäß § 23 AEG einen Antrag auf Freistellung dieser Bahnanlage beim zuständigen Landesbetrieb Mobilität gestellt, damit diese zukünftig der kommunalen Planungshoheit unterliegt und anderweitig genutzt werden kann.</p> <p>Falls diese Fläche erst zu einem späteren Zeitpunkt entwidmet wird, wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (Planteil „B“), welche mit der bestandskräftigen Freistellung anzuwenden ist.</p> <p>Sollte die Hafengleisfläche nicht freigestellt werden, gilt Planteil „A“, in dem die Bahnfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Diese bleibt dann in ihrem Bestand gesichert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Die diesbezüglichen Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 3.:</p> <p><i>Der Einwender macht geltend, dass die Planung bereits deshalb Bedenken unterliege, weil das Plangebiet im Hafengebiet liege. Die regionalplanerischen Vorgaben sähen Ausweitung und Ausbau des Binnenschiffverkehrs vor. Zudem wird eingewendet, dass der geltende Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Hafen“ vorsehe und der Gebietserhaltungsanspruch eingreife. Die Planung widerspreche Grundsätzen der Raumordnung und bewege sich außerhalb des Widmungszwecks.</i></p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat bestätigt (Urteil vom 23.11.2016 - 8 C 10662/16.OVG), dass nicht erkennbar ist, dass der Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschlusses betroffen ist. Soweit der Einwender in diesem Zusammenhang auf die 10. Bekanntmachung über die Bereiche von Häfen in Rheinland-Pfalz (hier: Hafen Ludwigshafen am Rhein) verweist, kann hierin keine Widmung gesehen werden. Vielmehr umschreibt die Bekanntmachung lediglich den Geltungsbereich der Landeshafenverordnung (§ 1 Abs. 1 LHVO), die dazu dient, die Sicherheit und den ordnungsgemäßen Betrieb des Hafens und der Hafenanlagen zu gewährleisten und eine</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">6</p> <p>Nutzungen bereits bestehen. Daher ist hier nicht einmal mehr eine heranrückende Nutzung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen ist, sondern es soll vielmehr eine bestehende Nutzung umgenutzt werden.</p> <p>Die Planungsintention erweckt insgesamt vielmehr den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehen eingetretene Situation „bei der sich bietenden Gelegenheit“ genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich den Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplanes die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen und diese schrittweise in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>10. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls einer der Aspekte ist, die gegen ein Verfahren nach § 13 a BauGB sprechen, da nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen soll. Wie sich aus der Reihenfolge der verschiedenen Varianten ergibt, sollen die anderen Maßnahmen sich also an den beiden vorherigen Varianten orientieren. Dies ist jedoch vorliegend gerade nicht gegeben, da der hier im Raume stehende Bebauungsplan gerade nicht einer Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche dient oder der Nachverdichtung im Innenbereich, sondern eine bestehende landesrechtlich gewollte und bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung „umkehrt“.</p> <p>11. Überdies sind als Belange der Hafенbetriebe, des Betriebes Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen und als Eigentümerin des Weiteren noch zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB);</li> <li>- Eigentumsschutz (Artikel 14 GG), auch als Gebietserhaltungsanspruch;</li> <li>- Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes (Artikel 14 GG);</li> <li>- Bestandsschutz;</li> <li>- Interesse an funktionierender Hafенwirtschaft, einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistiktätigkeiten;</li> <li>- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung der Umwelt zu vermeiden (§ 5 Abs. 1 LHVO). Deshalb steht auch § 38 BauGB einer Bauleitplanung nicht entgegen.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan '99 nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 644 entspricht, wird der entsprechende Teilbereich des Flächennutzungsplanes (Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.</p> <p>Der Einheitliche Regionalplan stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raumnutzungskarte die Nutzung Hafen und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbehörde) Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Soweit im Landesentwicklungsprogramm IV – LEP IV – und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) das Erfordernis aufgestellt wird, die Häfen den Erfordernissen der Binnenschifffahrt entsprechend instand zu halten und auszubauen, werden hiermit Grundsätze der Raumordnung umschrieben (G 158 LEP IV und G 3.1.5.1 ERP), vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.11.2016 – 8 C 10662/16). Die Anpassungspflicht i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB greift insoweit nicht. Bei raumordnerischen Grundsätzen handelt es sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.</p> <p>Mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwörthhafen und Industriepark</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">7</p> <p>12. Zusammenfassend sei nochmals darauf hingewiesen, dass der geltende Flächennutzungsplan der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, dass das zu überplanende Gebiet dort als Hafengebiet ausgewiesen ist, vom Land Rheinland-Pfalz als Hafengebiet eingerichtet und gewidmet wurde und auch nach wie vor als solches genutzt wird. Eine Planung wie die vorliegende würde diesen Zwecken entgegenstehen und würde überdies die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls aber auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwenderinnen. Zwar ist es durchaus möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke aufzustellen.</p> <p>Dies ist jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück förmlich ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafengebeteberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Sondergebiet Hafen schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Überdies – von der Frage der Planungshoheit der Gemeinde abgesehen – ist der Bebauungsplan in keinem Fall erforderlich und daher unwirksam, da er auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                    Dr. Cymutta                  Rechtsanwalt</p>	<p>Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat. Zudem wird der Schaffung neuer Wohninfrastruktur der Vorzug vor einem Ausbau einer Hafeninfrastuktur gegeben, die gerade im vorliegenden Bereich ohnehin bereits tatsächlich seit Jahren nicht stattgefunden hat, weil die abgebrannte Lagerhalle ausschließlich landseitig genutzt wurde und daher rein gewerblichen Charakter hatte. Die Logistik entsprach daher nicht einer „Hafennutzung“ samt ihrer Logistik und des Umschlags“.</p> <p>Die SGD Süd hat im Übrigen mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Die in der raumordnerischen Darstellung zum Ausdruck kommenden Grundsätze der Sicherung der Hafeninfrastuktur werden im Vorhabengebiet geringer gewichtet als die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Ludwigshafen, zusätzliche umfeldverträgliche Wohnbauflächen zu schaffen.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 4.:  <i>Es wird eingewendet, dass eine Wohnnutzung in einem Sondergebiet Hafen nicht zulässig sei.</i></p> <p>Da kein planfestgestelltes „Hafengebiet“ vorliegt, unterliegt dieser Bereich der Planungshoheit der Stadt Ludwigshafen am Rhein.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 5.:  <i>Es wird geltend gemacht, dass dem beabsichtigten Bebauungsplan auch deshalb die Erforderlichkeit fehle, weil der vorgesehene Bebauungsplan ein Grundstück zerschneidet. Es werde eine sondergebietsfremde Nutzung in ein Sondergebiet Hafen hineingezwängt.</i></p> <p>Der Umstand, dass sich ein Bebauungsplan nur auf ein einziges Grundstück erstreckt, ist kein hinreichender Grund für die Annahme, dass hinter den</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Festsetzungen in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept der Gemeinde steht. Der Planungsträger ist grundsätzlich nicht verpflichtet, seine planerische Konzeption mit Auswirkungen auf größere Teile des Gemeindegebietes zu verwirklichen. Insbesondere kann die Gemeinde ihre Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen aus ihrer Sicht ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Was den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ angeht, kommt hinzu, dass ein außergewöhnlich großes Grundstück (ca. 24,6 ha) betroffen ist. So beträgt die Grundfläche des Plangebietes, das lediglich einen Teil dieses Grundstücks abdeckt, etwa 2,6 ha (Vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 23.11.2016 - 8 C 10662/16.OVG). Der verbleibende Rest des Grundstücks kann bereits aufgrund seiner Größe problemlos anderweitig genutzt werden, so dass die Planung auch keinen nicht nutzbaren „Grundstücksrest“ übrig lässt.</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Zu 6.:  <i>Es wird eingewendet, dass der Flächennutzungsplan nicht nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachrichtlich angepasst werden könne.</i></p> <p>Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Da der Flächennutzungsplan '99 dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 644 nicht entspricht, wird der entsprechende Teilbereich des Flächennutzungsplanes (Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) im Parallelverfahren geändert. Die SGD Süd hat mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wurde umgestellt und dem Einwand somit Rechnung getragen.</p> <p>Zu 7. + 8.:  <i>Es wird eingewendet, die Planung verstoße gegen das Optimierungsgebot aus § 50 BImSchG und gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Letzteres werde deshalb verletzt, weil die Planung einen Konflikt zwi-</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>schen störender und störanfälliger Nutzung verstärke. Zudem sei im Rahmen der Alternativenprüfung die Nullvariante vorliegend vorzugswürdig, so dass es dem Bebauungsplan auch deshalb an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehle.</i></p> <p>Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG ebenso wie dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wurde im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung geschenkt.</p> <p>Gerade aus diesem Grund wurde auch der Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, in welchem das Wohnen (stärker als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO) mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“ ist. So sieht auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechende Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) (gegenüber 60 dB(A) in einem Mischgebiet) sowie nachts 45 dB(A) (analog zum Mischgebiet) vor.</p> <p>Im Gutachten der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (2018) wurde u. a. untersucht, ob sich aus schalltechnischer Sicht das neue Baugebiet nachteilig, d.h. einschränkend auf die benachbarten gewerblichen Nutzungen auswirkt. Dabei wurde festgestellt, dass im Vergleich zum Status quo die benachbarten Betriebe keine Einschränkungen zu befürchten haben. Darüber hinaus wurde im südlichen Baufeld, welches unmittelbar an die Bestandsgewerbenutzung angrenzt, die Wohnungsnutzung deutlich eingeschränkt (obwohl dies aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich gewesen wäre).</p> <p>Weiter entfernte Schall-Emittenten (Contargo Rhein-Neckar GmbH, Raschig GmbH) sind ebenfalls nicht relevant für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 644.</p> <p>So wurde im „Planfeststellungsbeschluss (...) für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 für den Betrieb des Terminals (inzwischen betrieben durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH) festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. invenio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im o. g. Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des vorliegend deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Auch die im Rahmen des Verfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo Rhein-Neckar GmbH (FIRU Gfl mbH 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, wonach sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Containerumschlags befindet.</p> <p>Bezüglich der Firma Raschig ist festzustellen, dass sich zwischen dem Betrieb und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandswohngebiete befinden (z. B. entlang der Van-Leyden-Straße) bzw. Wohnnutzungen näher am Emissionsort Raschig GmbH liegen (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel) als das Plangebiet selbst. Auf diese Nutzungen muss die Firma bereits im Status quo Rücksicht nehmen, sodass eine weitere Wohnnutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Raschig führen kann.</p> <p>Gleiches gilt auch für das Werk III der Scherer &amp; Kohl GmbH &amp; Co. KG im Ludwigshafener Kaiserwörthhafen. Auch hier liegt zwischen dem Betriebsgelände und dem Plangebiet Nr. 644 ein Bestandswohngebiet (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel), sodass eine weitere Wohn-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Scherer &amp; Kohl führen kann.</p> <p>Auch störfallrechtlich wurde untersucht, ob das Plangebiet mit den im weiteren Umfeld vorhandenen Betrieben oberer Klasse (Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG sowie Contargo Rhein-Neckar GmbH) verträglich ist. Für alle vier Störfallbetriebe liegen Aussagen zu den angemessenen Sicherheitsabständen (gemäß Leitfaden KAS-18 bzw. -32) vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich i.S.v. § 50 BImSchG keine Einschränkungen für die Betriebsbereiche ergeben bzw. kein Nutzungskonflikt für das Bebauungsplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ erkennbar ist.</p> <p>So kommt das Gutachten der GICON GmbH (2016) für den Betriebsbereich der Shell Deutschland Oil GmbH zu dem Schluss, dass sich lediglich bis zu einem Abstand von 115 m Gefährdungen durch Wärmestrahlung herleiten lassen (tatsächlicher Abstand zum Plangebiet: ca. 900 m); vom Betriebsbereich gehen zudem für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft auch keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.</p> <p>Auch der für die Firma Raschig durch die GICON GmbH (2019) gutachterlich ermittelte angemessene Sicherheitsabstand von 200 m um deren Betriebsbereich wird durch das mindestens 500 m entfernte Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Die OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG betreibt am Kaiserwörthhafen eine Lager- und Umschlaganlage, in der entzündbare und / oder gewässergefährdende Flüssigkeiten gehandhabt werden. Diese bedingen nach firmeneigener Aussage vom 17.04.2019 einen Abstand von 200 m. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 in einer Entfernung von mindestens 1.100 m befindet, entsteht kein Konflikt für die Planung.</p> <p>Ein weiteres Gutachten (GICON GmbH 2019) betrachtet das trimodale Containerterminal im Kaiserwörthhafen, welches von der Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die mit Detailkenntnissen berechneten angemessenen Sicherheitsabstände (max. 510 m) der dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für das Plangebiet (Mindestentfernung ca. 1.200 m) darstellen und somit auch keine Betriebseinschränkung für die Contargo Rhein-Neckar GmbH ergeben. Eine</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>per Planfeststellungsbeschluss gewährte „unbestimmte“ Genehmigung erlaubt jedoch, dass das Containerterminal theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen darf. Vor diesem Hintergrund nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung nach KAS-32 vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüssigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Mindestentfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 von ca. 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Des Weiteren befinden sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehroleitstelle oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt.</p> <p>Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in welchem weniger als 200 WE vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius‘ liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor, weshalb das geplante MU aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH und zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes führt.</p> <p>Insgesamt wurde dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen. Auch dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist Rechnung getragen. Die diesbezüglich erhobenen Einwände werden zurückgewiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wegen des den Gemeinden zustehenden städtebaulichen Planungsermessens erweist sich eine Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der Alternativenabwägung nur dann als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen. Soweit der Einwender meint, eine Nullvariante also ein Verzicht auf die Bauleitplanung lasse die Erforderlichkeit entfallen, ist dieser Einwand zurückzuweisen. Ein Verzicht auf die Planung würde zwar die geltend gemachten Interessen des Einwenders besser berücksichtigen, indes die städtebaulich begründeten Planungsziele nicht gleichermaßen umsetzen können. Das wird deutlich daran, dass dann, wenn man den vorliegend überplanten Bereich weiterhin nach § 34 BauGB bebauen könnte, auch eine Wiederrichtung der brandzerstörten Lagerhalle ermöglicht würde, was dem Planungsziel der Stadt eine verträgliche Lösung für die Wohnnutzung einerseits und die gewerbliche Nutzung andererseits zu erreichen und zugleich den erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu decken zuwiderliefe. Die Überprüfung der geforderten Nullvariante ergibt daher, dass der vorgesehenen Überplanung der Fläche der Vorzug vor der planerischen Nullvariante zu geben ist.</p> <p>Das Anliegen der Stadt, mit dem Bebauungsplan zusätzliche Baumöglichkeiten auf den im Inneren des Gebiets gelegenen Flächen zu schaffen und so eine weitere Innenentwicklung zu ermöglichen, ist ein legitimes städtebauliches Ziel. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, verdeutlicht dies.</p> <p>Zu 9.:  <i>Es wird ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch eingewendet. Die Planung sei mit dem Rücksichtnahmegebot nicht vereinbar, weil Wohnnutzung nicht heranrücke, sondern eine Umnutzung stattfindet. Man versuche zu einer passenden Gelegenheit ein durchgängiges Wohngebiet entstehen zu lassen.</i></p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch entsteht dem Grunde nach durch die Zulassung eines mit einem festgesetzten Baugebietstyp in Widerspruch stehen-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>den Vorhabens, weil dadurch eine Störung des nachbarlichen Austauschverhältnisses eintritt und eine Verfremdung des Gebietscharakters einsetzt. Der Gebietserhaltungsanspruch ist aber auf den Geltungsbereich der Gebietsfestsetzung eines Bebauungsplans beschränkt. Die Rechtsfigur bezeichnet damit einen gänzlich anderen Sachverhalt, als denjenigen, der vorliegend in Rede steht: Hier soll durch Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung einheitlich als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch könnten sich Eigentümer von im Plangebiet gegen die Zulassung solcher Vorhaben wehren, die dem Gebietscharakter als Urbanes Gebiet zuwiderlaufen.</p> <p>Durch die Planung sind auch weiterhin gewerbliche Nutzungen in dem Gebiet zulässig, jedoch wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen) gewährleistet, dass diese mit der auch wohnbaulich geprägten Umgebung verträglich sind. Der Einwand, es solle ein „durchgängiges Wohngebiet“ etabliert werden geht fehl. Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 10.:  <i>Es wird eingewendet, dass Bebauungsplanverfahren dürfe nicht nach § 13a BauGB durchgeführt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen.</i></p> <p>Mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren auf das sogenannte Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB umgestellt und gleichzeitig das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes (TÄ Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) eingeleitet. Daher ist dieser Einwand für das aktuelle Verfahren nicht mehr relevant. Ihm wurde Rechnung getragen.</p> <p>Zu 11.:  <i>Es wird eingewendet, dass der vorliegende Bebauungsplan stichwortartig</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>benannte Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW betreffe.</i></p> <p><i>Belange der Wirtschaft</i> sind im Bauleitplan einerseits dadurch berücksichtigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die benachbarten gewerblichen Nutzungen nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden (vgl. auch die o. g. Ausführungen zu den Punkten 7 + 8 dieses Schreibens). Andererseits wurde als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, um auch innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen realisieren zu können.</p> <p>Die <i>Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG an die zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums</i> werden in der Bauleitplanung durch das Abwägungsgebot erfüllt. Die Anforderungen des Abwägungsgebots setzen daher der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung in einzelnen Beziehungen Grenzen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange. Der BLAW ist Eigentümer des 2,4 ha großen Plangrundstückteils. Er verwaltet als Landesbetrieb die im Eigentum des Landes stehenden Häfen. Die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH betreibt in dessen Auftrag den Luitpoldhafen. Als öffentlich-rechtliche Körperschaft steht dem BLAW wegen des personalen Schutzzwecks des Eigentums das Grundrecht des Art. 14 GG nicht zu.</p> <p>Der ebenfalls eingewendete <i>Bestandsschutz</i> ist berücksichtigt: Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie geltendem Recht widerspricht. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37).</p> <p>Der Bestand (faktisch ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich der C+C Lebensmittelgroßmarkt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes noch vorhanden) genießt selbstverständlich Bestandsschutz, weshalb der Bebauungsplan so konzipiert wurde, dass dieser Großmarkt dort weiterbetrieben werden kann, jedoch auf den verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes dessen Ziele verwirklicht werden können. Dem Lebensmittelgroßmarkt C+C wird zudem ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugebilligt, sodass auch ggf. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage nicht ausgeschlossen sind.</p> <p>Der Luitpoldhafen hat in den vergangenen Jahren einen Strukturwandel erfahren und wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr von Frachtschiffen angefahren. Die umliegenden Grundstücke werden inzwischen lediglich nicht hafenaffin gewerblich genutzt. Das Verwaltungsgericht Neustadt a.d.W. kommt in seinem Urteil vom 16.09.2015 (Az. 3 K 245/15.NW) in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass es sich bei den Flächen um ein „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Gleichzeitig ist bereits auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwicklung und Vermarktung erworben hatte, Wohnbebauung (inklusive einer Uferkantenbebauung) realisiert worden. Aus diesem Grund ist bereits seit Jahren die Nutzung des Luitpoldhafens nicht mehr uneingeschränkt möglich.</p> <p>Durch die Bebauungsplanung wird dem Erhalt / der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen durchaus Rechnung getragen. Zum einen kann der C+C Lebensmittelgroßmarkt weiterhin an diesem Standort betrieben werden, zum anderen ermöglicht gerade die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO auch die Neuansiedlung gewerblicher Nutzun-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gen mit entsprechenden Arbeitsplätzen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die ursprünglich vorhandene Lagerhalle (deren Wiederaufbau die Hafенbetriebe begehren) zwar ein sehr großes bauliches Volumen aufgewiesen, deren Betrieb jedoch nur einen geringen Personalbedarf verursacht hat. Von daher ist nicht ausgeschlossen bzw. es ist sogar wahrscheinlich, dass zukünftig in dem Gebiet trotz der gewünschten Wohnnutzung auch mehr Arbeitsplätze geschaffen werden können als im ursprünglichen Bestand (vor dem Brand der Lagerhalle) vorhanden waren.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 12. (Zusammenfassung): Die angesprochen Punkte wurden bereits in den vorangegangenen Anmerkungen gewürdigt (vgl. dort).</p>

**10.4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Zeitraum vom 01.10.2018 bis einschließlich 22.10.2018 (Erörterungstermin am 15.10.2018) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.

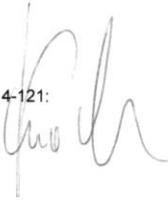
Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden nachfolgende Anregungen geäußert:

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

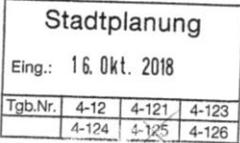
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>4-121F.Kn3122 <span style="float: right;">16.10.2018</span></p> <p><b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Erörterungstermin zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ am 15.10.2018, 17.00 Uhr</b></p> <p>Teilnehmer: 7 Bürger/innen sowie eine Pressevertreterin</p> <p>Verwaltung: Herr Trojan, 4-12 Frau Knoch, 4-12</p> <p>Die Einwendungen und Fragen der Bürger/innen werden im Folgenden <i>kursiv</i> dargestellt. Die Ausführungen der Verwaltung in Normalschrift.</p> <p><b><u>Gleisanlagen:</u></b></p> <p><i>Werden die vorhandenen Gleise in der Straße verlegt, damit die verkehrliche Erschließung auch von dort aus erfolgen kann? Die Gleise würden seit Jahren nicht mehr genutzt.</i></p> <p>Die Gleisanlagen sind derzeit gewidmet, weshalb die Stadtverwaltung keine Planungshoheit hat. Beim Landesbetrieb Mobilität wurde ein Antrag auf Entwidmung der Gleisanlagen gestellt. Aktuell wird im Rahmen des Freistellungsverfahrens abgefragt, ob an der Fläche noch Bedarf besteht.</p> <p>Bis zur offiziellen Entwidmung dieser Fläche kann diese nicht überplant werden. Die Verlegung der Gleise in der Straße ist nicht möglich, da ein Befahren der Straße mit Pkw dennoch nicht erfolgen könnte, denn zumindest theoretisch können die Gleisanlagen vom Hafen bis zu einer Entwidmung genutzt werden.</p> <p>Aus diesem Grund gibt es zwei unterschiedliche Planungen, mit und ohne Berücksichtigung der Gleise.</p> <p><b><u>Art der baulichen Nutzung:</u></b></p> <p>Im Bebauungsplan soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden.</p> <p>Hier ist, anders als beim Mischgebiet, keine Gleichverteilung der einzelnen Nutzungen erforderlich.</p> <p>Tagsüber sind im Urbanen Gebiet erhöhte Lärmimmissionen (3 dB) im Vergleich zum Mischgebiet zulässig.</p> <p><i>Den Anwohnern ist klar, dass der Lärm aus dem südlichen Bereich zu akzeptieren sei. Warum kann die Fläche nicht vollständig bzw. ausschließlich als Wohngebiet ausgewiesen werden?</i></p> <p>Die vorhandenen Betriebe dürfen durch die neue Planung nicht eingeschränkt werden. Im Rahmen der Erstellung eines Lärmgutachtens wurde auch geprüft, ob ein Wohn- oder Mischgebiet aufgrund der Lärmimmissionen umgesetzt werden kann. Dies ist jedoch nicht möglich.</p>	<p>Nach derzeitigem Verfahrensstand wurde über die von der Stadt Ludwigshafen am Rhein beantragte Freistellung nach § 23 AEG noch nicht entschieden.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die benachbarten gewerblich genutzten Grundstücke nicht durch die Planung in ihrem Betrieb eingeschränkt werden sollen, lassen die theoretisch zulässigen Emissionen der Betriebe lediglich die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ zu. Zudem ist es durchaus erwünscht, dass zukünftig ein gebietsverträglicher Nutzungsmix dort entstehen kann. Die Festsetzung eines Wohngebietes ist somit nicht möglich; die Festsetzung eines MU bleibt bestehen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ein Urbanes Gebiet kann gegliedert werden. Im vorliegenden Fall ist eine Gliederung in drei Teile vorgesehen. Im MU1 wird aufgrund der Nähe zu den angrenzenden, bereits bestehenden Betrieben, Wohnen nur ausnahmsweise in Teilbereichen zugelassen. Im MU2 und soll primär eine Wohnnutzung realisiert werden können. MU3 ist sowohl für eine wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzung geeignet.</p> <p>Stellplätze müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung:</b></p> <p>Im MU3, nördlich des C+C-Marktes, wird die gleiche Gebäudehöhe wie bei der bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Schwanthalerallee festgesetzt.</p> <p>Eine Bebauung kann hier nur dann erfolgen, wenn der C+C-Markt den Standort aufgeben würde. Bis dahin besteht für den Markt Bestandsschutz.</p> <p><i>Ein Bürger führt zum C+C-Markt aus, dass die Gebäudegröße nicht zeitgemäß sei, da die modernen Lkw viel zu groß seien und den Markt deshalb nicht richtig anfahren können.</i></p> <p>Als zulässige Gebäudehöhe sollen im MU2 mindestens 6 m und maximal 10,50 m festgesetzt werden, analog der Bebauung im nördlichen Bestandsneubaugebiet, mit 2 Vollgeschossen.</p> <p>Im MU1 soll in Anlehnung an die angrenzende Nutzung die maximal zulässige Gebäudehöhe 11 m bei 3 Vollgeschossen betragen.</p> <p><i>Eine zulässige Gebäudehöhe von 10,50 oder 11 m ist von den Anwohnern nicht gewollt.</i></p> <p><i>Weiter sei nicht gewährleistet, dass die bestehenden Bäume weiter fortbestehen. Aufgrund Krankheit könnten Nachpflanzungen erforderlich werden, welche dann zunächst kleiner wären und der Blick auf die „hohen“ Häuser dann frei wäre.</i></p> <p><i>Außerdem wird eine nachteilige Verschattung der eigenen Grundstücke befürchtet. Die angestrebte Gebäudehöhe sei mindestens 1,50 m zu hoch. 9 m wären akzeptabel. Die Brandhalle war nur 7m hoch.</i></p> <p>Eine entsprechende Gebäudehöhe ist durchaus angemessen und stadtplanerisch auch sinnvoll, um z.B. auch die Herstellung eines Sockels zum Schutz vor Hochwasser zu ermöglichen oder um beispielsweise bei Büronutzungen höhere Geschosshöhen zur Unterbringung von Haustechnik realisieren zu können. Bei den dort zu erwartenden Grundstückspreisen nur zwei Geschosse zuzulassen, ist auch wirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>Dreigeschossig bedeutet Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.</p> <p><i>Die Bürgerinitiative wird hierzu noch eine schriftliche Eingabe nachreichen.</i></p> <p><b>Straßen-/Grundstückseinfahrten:</b></p> <p><i>Im bereits bebauten nördlichen Teil der Parkinsel seien weniger Einfahrten umgesetzt worden als in der aktuellen Planung. Es soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob tatsächlich vier Einfahrten erforderlich sind, denn hierfür müssten auch Bäume gefällt werden.</i></p> <p>Die Thematik wird im weiteren Verfahren erneut geprüft.</p>	<p>Der Status quo des C+C Lebensmittelmarktes wird durch die Planung nicht berührt. Es ist keine Modifikation des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe im Teilbereich MU<sub>1</sub> entspricht in etwa dem Anwesen Hafenstraße Nr. 25, welches im Falle einer Beurteilung nach § 34 BauGB (vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes) durchaus auch als maßstabbildend hätte herangezogen werden müssen. Zudem weisen die Wohngebäude auf der Ostseite der Hafenstraße Firsthöhen auf, die deutlich über 13 m liegen.</p> <p>Die Gebäudehöhen im Teilbereich MU<sub>2</sub> entsprechen den Festsetzungen der Gebäudehöhen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 580c, welcher der Bebauung im Neubaugebiet nördlich der Schwanthalerallee zugrunde liegt. Negative Auswirkungen der dortigen Neubauten auf die Bestandsnachbarschaft sind nicht festzustellen.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen werden somit nicht verringert und es ist keine Modifikation des Bebauungsplanes durchgeführt.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Anregung modifiziert und eine Zufahrtmöglichkeit von der Hafenstraße zurückgenommen. Somit stellt sich die Situation ähnlich dar, wie im Neubaugebiet nördlich der Schwanthalerallee.</p> <p>Der Anregung wird somit gefolgt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b><u>C+C-Markt:</u></b></p> <p><i>Alternativen zum C+C-Markt?</i></p> <p>Der Pachtvertrag wurde nach Information eines Bürgers erst verlängert und der Markt genießt Bestandsschutz. Es ist nicht zu erwarten, dass der Markt in naher Zukunft den Standort verlässt.</p> <p>Im Urbanen Gebiet ist es grundsätzlich möglich, dass sich kleinere Geschäfte ansiedeln.</p> <p><b><u>Bepflanzung:</u></b></p> <p>Zur Bepflanzung ist derzeit noch keine Aussage möglich. Es steht auf jeden Fall fest, dass Bäume, welche aus gesundheitlichen Gründen gefällt werden müssen, wieder ersetzt werden.</p> <p>Die Empfehlungen für die Grundstücksbepflanzung werden im weiteren Verfahren noch überarbeitet.</p> <p><i>Es wird der Wunsch nach einer großzügigen Baumbepflanzung geäußert.</i></p> <p><b><u>Dachform/Dachneigung:</u></b></p> <p><i>Weshalb sind im Planbereich keine roten Dachziegel zulässig?</i></p> <p>Im Planbereich sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer zulässig. Grundsätzlich werden diese Dachformen nicht mit Ziegeln eingedeckt, weshalb keine Ziegeleindeckungen, festgesetzt werden.</p> <p><b><u>Bodenschutz/Altlasten:</u></b></p> <p>Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über den Kanal.</p> <p>Die Kanäle werden im Plangebiet nicht vergrößert, da die bestehenden Kanäle ausreichend sind.</p> <p>Der zulässige Versiegelungsgrad wird im Planbereich geringer als vorher sein.</p> <p><i>Durch den Brand sei sicher belastetes Material ins Erdreich gelangt. Wie werde damit umgegangen?</i></p> <p>Vor einer Bebauung wird diese Thematik noch gesondert begutachtet. Möglicherweise muss das Erdreich vor einer Bebauung noch ausgetauscht werden.</p> <p>Ende der Veranstaltung: 18.00 Uhr</p> <p>4-121:  </p>	<p>Die Anmerkung bezog sich insbesondere auf die ursprünglich vorgesehene Pflanzqualität der Bäume (Stammumfang 14-16 cm). Diese Festsetzung wurde auch durch einen Landschaftsplaner geprüft und die Festsetzung dahingehend modifiziert, dass die Bäume einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen müssen.</p> <p>Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Der Sachverhalt wurde begutachtet. Es sind keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Es wird im Planwerk u. a. darauf hingewiesen, dass bei der Planumsetzung alle Tiefbaumaßnahmen durch einen qualifizierten Altlastensachverständigen zu begleiten sind.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
2.	<div style="text-align: center;">  <p>RASCHIG GmbH</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Stadtplanung Eing.: 16. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>RASCHIG GmbH: [REDACTED]</p> <p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> Stadtplanung z. Hd. Jürgen Trojan Rathausplatz 20 67065 Ludwigshafen am Rhein</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Ihre Zeichen      Ihre Nachricht vom      Unsere Zeichen      Durchwahl      Ludwigshafen, den [REDACTED]      [REDACTED]      [REDACTED]      [REDACTED]      12.10.2018</p> <p><b>Einwand gegen die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplan '99 Luitpoldhafen Süd und den Bebauungsplan 644 Luitpoldhafen Süd</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die beiden o.g. Vorhaben, öffentlich einsehbar vom 01.-22.10.2018, erhebt die Raschig GmbH Einwand.</p> <p>Die Raschig GmbH befindet sich auf der gewerblichen Baufläche zwischen Mundenheimer Straße und Lagerhausstraße.</p> <p>Im Nordosten, Osten und Süden ist sie von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung (Hafen) umgeben, im Westen von Grünfläche (Sportplätze); im Norden grenzt Wohnbebauung an das Werksgelände.</p> <p>Durch o.g. Vorhaben würde die Wohnbebauung in der Umgebung der Raschig GmbH zunehmen. Dies ist nicht in unserem Interesse, da die Raschig GmbH in mehrfacher Hinsicht ihre Nachbarschaft beeinflusst.</p> <p>Zum einen kommt es bedingt durch den 24-h-Betrieb zu permanenter Lärmemission, wobei aber unter den bisherigen Gegebenheiten die Grenzwerte im Wesentlichen eingehalten werden. Die Umwidmung von Sonderbaufläche zu gemischter Baufläche bedeutet nach TA Lärm eine Herabsetzung des Beurteilungspegels für Lärm von 50 dB(A) (nachts, Industriegebiet) auf 45 dB(A) (nachts, Mischgebiet). Dies könnte sich nachteilig für unseren Betrieb auswirken.</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p><i>Der Einwander, der seinen Betriebssitz an der Lagerhausstraße / Mundenheimer Straße hat, befürchtet durch die Etablierung schutzbedürftiger Nutzungen nachteilige Betriebsauswirkungen wegen der bei dem 24-h-Betrieb entstehenden Lärmemissionen. Zudem wird die fehlende Einhaltung von Achtungsabständen nach Störfallrecht eingewendet.</i></p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Werksgeländes, insbesondere zur Wohnbebauung südwestlich der Holbeinstraße, muss die Firma Raschig GmbH bereits heute Emissionseinschränkungen hinnehmen (Abstand der Wohnbebauung zur Werksgrenze teilweise nur ca. 70 m). Da sich der nächstgelegene Immissionspunkt des Bebauungsplangebietes Nr. 644 mehr als 400 m von der Werksgrenze entfernt befindet, kann davon ausgegangen werden, dass dort auf jeden Fall die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zudem sind in einem „Urbanen Gebiet“, welches dort festgesetzt werden soll, auch erhöhte Immissionsrichtwerte (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) zulässig. Der gewerblich verursachte Lärm von den Betrieben entlang der Lagerhausstraße ist im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung des Büro FIRU Gfl mbH vom 07.11.2018 untersucht worden. Im Plangebiet sind Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge auf den gewerblich genutzten Flächen zwischen der Lagerhausstraße und dem Hafenbecken, durch den bestehenden</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="949 264 1070 389" data-label="Image"> </div> <p>Zum anderen ist der Aspekt der stofflichen Emissionen zu betrachten. Die Raschig GmbH ist Störfallbetrieb, d.h. sie unterliegt durch Art und Menge der dort verwendeten Chemikalien und entstehenden Abfallstoffe (u.a. Methanol, Pyridinderivate, Schwefelwasserstoff) der Störfallverordnung (Betriebsbereich der oberen Klasse).</p> <p>Das von der Planung betroffene Gelände liegt auf Grund der vorherrschenden Windverhältnisse in der Richtung, in die Emissionen (Rauch, geruchsintensive Stoffe) vom Gelände der Raschig GmbH hauptsächlich ziehen würden. Auch wenn diese Emissionen nur bei Unfällen (Brand, Explosion, Stofffreisetzung) frei werden, muss dies berücksichtigt werden.</p> <p>Die Kommission für Anlagensicherheit empfiehlt in ihrem 18. Leitfaden („Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“) Achtungsabstände. Für z.B. Schwefelwasserstoff ist ein Achtungsabstand von 900 m empfohlen.</p> <p>Für den gegenwärtigen Zustand der Flächennutzung sind die nötigen Störfall-Vorsorgemaßnahmen getroffen, weshalb die Raschig GmbH großes Interesse an der Aufrechterhaltung desselben hat.</p> <p>Aus diesen Gründen erhebt die Raschig GmbH Einwand gegen die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan 644 Luitpoldhafen Süd. Um eine Stellungnahme dazu wird gebeten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Raschig GmbH</p>	<p>C+C Großmarkt im nördlichen Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes sowie die aus schallschutztechnischer Sicht maximal zulässigen Fahrten auf den bestehenden Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zu erwarten. Konkrete Angaben zu den Betriebsvorgängen war für den Gutachter Bei den Prognoseberechnungen wurde davon ausgegangen, dass die durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen an den nächstgelegenen bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. An der geplanten Bebauung wurden unter Berücksichtigung der angesetzten, an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung maximal zulässige Gewerbelärmeinwirkungen Beurteilungspegel prognostiziert, die sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht einhalten. Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen war nach der fachgutachterlichen Beurteilung nicht erforderlich.</p> <p>Daher sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen für die Firma Raschig GmbH zu erwarten und damit keine Änderungen am Bebauungsplan Nr. 644 erforderlich.</p> <p>Die Firma Raschig GmbH wurde als Störfallbetrieb oberer Klasse eingestuft. In Absprache und nach Mitwirkung der Fa. Raschig wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände nach dem KAS-18-Leitfaden beauftragt. Danach ergeben sich Einschränkungen für eine Planung von Wohnbebauung nur innerhalb eines Radius bis 200 m. Der südlichste Punkt des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von 500 m. Die zu beachtenden Störfall-Sicherheitsabstände sind daher gewahrt.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	 <p>Planverfahren Luitpoldhafen Süd Roer, Andreas Am tanja.knoch@ludwigshafen.de 18.10.2018 16:11</p> <p>Von: [REDACTED] An: "tanja.knoch@ludwigshafen.de" &lt;tanja.knoch@ludwigshafen.de&gt;</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>nachstehend finden Sie eine Stellungnahme von unserer Störfall Beauftragten aus der Lärm-Immission-Sichtweise zu obigen Planverfahren:</p> <p>Quote Hallo, [REDACTED]</p> <p><i>die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte sind insbesondere nachts sehr niedrig.</i></p> <p><i>Die Immissionsrichtwerte für Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nr. 6.1) liegen gemäß Ziff. e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten bei 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts).</i></p> <p><i>Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (Nr. 6.3) betragen 70 dB(A) (tags) und 55 dB(A) (nachts). In den allgemeinen Wohngebieten nach Nummer 6.1 e) dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.</i></p> <p><i>In der Regel sind unzumutbare Geräuschbelästigungen anzunehmen, wenn auch durch seltene Ereignisse bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 verursacht werden können und am selben Einwirkungsort Überschreitungen an insgesamt mehr als 14 Kalendertagen eines Jahres auftreten.</i></p> <p><i>Der Schallpegel nimmt mit zunehmendem Abstand ab, erfahrungsgemäß sind Abstände in der Größenordnung von 100 m jedoch immer noch nicht "safe". Dies hängt von der Schallquelle ab, beim Absetzen von Containern ist doch mit merklicher Lärmemission zu rechnen.</i></p> <p><i>Lärmminderungsmaßnahmen können derzeit sinnvoll am Terminal der Contargo nicht durchgeführt werden. Die Ausweisung eines Wohngebiets / Erweiterung des Wohngebiets könnte zu erheblichen Konfliktpotentialen zwischen Anwohnern und Industriebetrieb führen und ggf. den Betrieb am Terminal einschränken.</i></p> <p><i>Bezüglich Störfallrecht hier noch eine Anmerkung: Das Container-Terminal ist Störfall-Betrieb der oberen Klasse. Die Kommission für Anlagensicherheit hat im KAS-Leitfaden KAS-18 Empfehlungen für</i></p>	<p>Im „Planfeststellungsbeschluss (...) für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 wurde für den Betrieb des Terminals festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. invenio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im o. g. Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass auch im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Auch die im Rahmen des Verfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo Rhein-Neckar GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, wonach sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Containerumschlags befindet.</p> <p>Daher sind keine Änderungen am Bebauungsplan Nr. 644 erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich des Störfallrechts kommt das von der GICON GmbH (2019) erstellte „Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18)“ zu dem Ergebnis, dass die mit Detailkenntnissen berechneten angemessenen Sicherheitsabstände der tatsächlich gehandhabten Stoffe max. 510 m</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung §50 BImSchG erarbeitet.</i></p> <p><i>Meines Wissens liegt noch keine Ermittlung des angemessenen Abstands nach dem KAS-Leitfaden für die Contargo LU vor. Es ist nicht im Interesse der Contargo, das Schutzgebiete innerhalb dieses Abstands neu ausgewiesen werden.</i></p> <p>Unquote</p> <p>Sollten noch Rückfragen bestehen bitte melden.</p> <p>Danke und Grüße</p> <p></p> <p>CONTARGO trimodal network Contargo Rhein-Neckar GmbH</p>	<p>betragen und somit keine Gefährdung für das Plangebiet (ca. 1.200 m Mindestentfernung) darstellen bzw. keine Betriebseinschränkung für die Contargo Rhein-Neckar GmbH ergeben. Aufgrund der durch Planfeststellungsbeschluss gewährten „unbestimmten“ Genehmigung dürfen theoretisch jedoch auch andere Gefahrstoffe gelagert und umgeschlagen werden, weshalb das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung nach KAS-32 vornimmt. Diese umfasst die Referenzstoffe Acrolein (Flüssigkeit) und Chlor (Gas). Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Mindestentfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 von ca. 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerster Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Des Weiteren befinden sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehroleitstelle oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt. Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in welchem weniger als 200 WE vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius‘ liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor, weshalb das geplante MU aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH und zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes führt.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

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

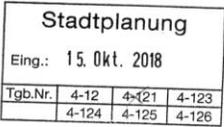
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 19.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 12.10.2018 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1.	Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW)	34.	Architektenbeirat
2.	Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH	35.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken
3.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz	36.	Verband Region Rhein-Neckar
4.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer	37.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	38.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
6.	Technische Werke Ludwigshafen AG	39.	W.E.G. mbH
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle WAB -	40.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Ludwigshafen e.V.
8.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Obere Landesplanungsbehörde -	41.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
9.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.	42.	GASCADE Gastransport GmbH
10.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim	43.	Wintershall Holding GmbH
11.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt	44.	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Mitte
12.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte	45.	Vodafone GmbH
13.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz – Gruppe Ludwigshafen	46.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, Kreisgruppe Ludwigshafen
14.	Handwerkskammer der Pfalz	47.	Die NaturFreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur
15.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post + Eisenbahnen	48.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
16.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	49.	Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
17.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	50.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
18.	KNS Kommunale Netzgesellschaft Südwest mbH, Geschäftsstelle Ludwigshafen	51.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes
19.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau	52.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz
20.	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz	53.	POLLICHIA Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
21.	Open Grid Europe GmbH	54.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
22.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH	55.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.
23.	Pfalzwerke Netz AG, NB Netzbau Externe Planungen / Kreuzungen	56.	Ericsson Services GmbH
24.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	57.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
25.	Polizeipräsidium Rheinpfalz, Polizeiinspektion LU1	58.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
26.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH	59.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr
27.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	60.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt
28.	Amprion GmbH	61.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau
29.	CREOS Deutschland GmbH	62.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt
30.	Sportkreisvorsitzender für die Stadt Ludwigshafen	63.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtvermessung
31.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Obere Landespflegebehörde -	64.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht
32.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -	65.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik
33.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege	66.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<div style="text-align: center;">   </div> <p>           Stadtverwaltung Ludwigshafen            Dezernat IV / Bauplanung            Frau Tanja Knoch            Postfach 211225            67012 Ludwigshafen         </p> <p>           Durchwahl: -1 19            Sachbearbeiter: Robert Arndt            Unser Zeichen: Ar         </p> <p>           Datum: 12.10.2018         </p> <p>           Vorab per Telefax: 504-3794            Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de         </p> <p> <b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn            Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“            Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b> </p> <p>           Sehr geehrte Frau Knoch,            sehr geehrter Herr Trojan,            sehr geehrte Damen und Herren,         </p> <p>           der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, so wie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.         </p> <p> <b>A</b>  <u>Tatsächliche Grundlagen</u> </p> <p>           In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.         </p> <p>           Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Andienungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.         </p> <p>           Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine         </p> <p style="text-align: center;">           Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen            Postfach 210624, 67006 Ludwigshafen            Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a> </p>	<p> <i>Der BLAW macht geltend, der An- und Ablieferverkehr des bestehenden C+C Großmarktes sei in der Planung nicht berücksichtigt.</i> </p> <p>           Hierzu ist anzumerken, dass der C+C Großmarkt seit Sommer 2019 geschlossen ist. Ob und inwieweit die derzeit leerstehende Immobilie nachgenutzt wird, ist nicht bekannt. Derzeit findet dort weder Anliefer-, noch Kundenverkehr statt.         </p> <p>           Zudem sind die betrieblichen Lärmauswirkungen des C+C Großmarktes in der schallschutztechnischen Untersuchung des Büros FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom 07.11.2018 berücksichtigt.         </p> <p> <i>Der BLAW macht zudem geltend, die Planung treibe einen Keil in ein sehr großes Grundstück, das gewerbe- und hafenauffin genutzt werde, was zu Konflikten führe.</i> </p> <p>           Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wurde im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung geschenkt. Gerade aus diesem Grund wurde auch der Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, in welchem das Wohnen (stärker als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO) mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“ ist. So sieht auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechende Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) (gegenüber 60 dB(A) in einem Mischgebiet) sowie nachts 45 dB(A) (analog zum Mischgebiet) vor.         </p> <p>           Im Gutachten der FIRU Gfl mbH (2018) wurde u. a. untersucht, ob sich aus schalltechnischer Sicht das neue Baugebiet nachteilig, d. h. einschränkend auf die benachbarten gewerblichen Nutzungen auswirkt. Dabei wurde festgestellt, dass im Vergleich zum Status quo die benachbarten Betriebe keine Einschränkungen zu befürchten haben. Darüber hinaus wurde im südlichen Baufeld, welches unmittelbar an die Bestandsgewerbenutzung angrenzt, die Wohnungsnutzung deutlich eingeschränkt (obwohl dies aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich gewesen wäre).         </p> <p>           Der Umstand, dass sich ein Bebauungsplan nur auf ein einziges Grundstück         </p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grenze findet dies allerding dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafenauffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigs-hafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p>I. <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineinge- presst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie</p>	<p>erstreckt, ist kein hinreichender Grund für die Annahme, dass hinter den Festsetzungen in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept der Gemeinde steht. Der Planungsträger ist grundsätzlich nicht verpflichtet, seine planerische Konzeption mit Auswirkungen auf größere Teile des Gemeindegebietes zu verwirklichen. Insbesondere kann die Gemeinde ihre Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen aus ihrer Sicht ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Was den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ angeht, kommt hinzu, dass ein außergewöhnlich großes Grundstück (ca. 24,6 ha) betroffen ist. So beträgt die Grundfläche des Plangebietes, das lediglich einen Teil dieses Grundstücks abdeckt, etwa 2,6 ha (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 23.11.2016 - 8 C 10662/16.OVG). Der verbleibende „Rest“ des Grundstücks kann bereits aufgrund seiner schieren Größe problemlos anderweitig genutzt werden, so dass die Planung auch keinen nicht nutzbaren „Grundstücksrest“ übrig lässt.</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Die konkret formulierten Einwendungen wurden teilweise bereits mit Schreiben vom 07.05.2014 durch die einheitlich agierenden Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und den Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraße (Herr F. Reindl) vorgebracht. Auf die dortige Stellungnahme der Verwaltung sei daher insoweit verwiesen.</p> <p>Das Einwendungsschreiben betrifft in seinem ersten Teil die Änderung des Flächennutzungsplanes. Da die Argumentation die Raumordnung betrifft und auf diese auch im Verfahren der Bebauungsplan vollständig in Bezug genommen wird, sei auf die Stellungnahme der Verwaltung dazu verwiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfsfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafenflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafenauffinen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschnitten wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriell-gewerblich und hafenauffinen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbeschworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafen im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p><b>II.</b> <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt</p>	<p><i>Der BLAW macht zunächst geltend, dass die Planung bereits deshalb Bedenken unterliege, weil das Vorhabengebiet im Hafengebiet liege. Die regionalplanerischen Vorgaben sähen Ausweitung und Ausbau des Binnenschiffverkehrs vor. Zudem wird eingewendet, dass der geltende Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Hafen“ vorsehe und der Gebietserhaltungsanspruch eingreife. Die Planung widerspreche Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und bewege sich außerhalb des Widmungszwecks.</i></p> <p>Der Einheitliche Regionalplan stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raumnutzungskarte die Nutzung Hafen und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbe-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus hafenspolitischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafенbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistikknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzuzudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p>	<p>hörde) Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Soweit im Landesentwicklungsprogramm IV – LEP IV – und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) das Erfordernis aufgestellt wird, die Häfen den Erfordernissen der Binnenschifffahrt entsprechend in stand zu halten und auszubauen, werden hiermit Grundsätze der Raumordnung umschrieben (G 158 LEP IV und G 3.1.5.1 ERP), vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.11.2016 – 8 C 10662/16). Die Anpassungspflicht i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB greift insoweit nicht. Bei raumordnerischen Grundsätzen handelt es sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.</p> <p>Mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwörthhafen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat. Zudem wird der Schaffung neuer Wohninfrastruktur der Vorzug vor einem Ausbau einer Hafенinfrastruktur gegeben, die gerade im vorliegenden Bereich ohnehin bereits tatsächlich seit Jahren nicht stattgefunden hat, weil die abgebrannte Lagerhalle ausschließlich landseitig genutzt wurde und daher rein gewerblichen Charakter hatte. Die Logistik entsprach daher nicht einer „Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags“. Zu sehen ist weiter, dass unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in nordöstlicher Richtung ebenfalls Wohnbebauung angrenzt und die dort vormals bestehende Hafенlogistik umfassend nebst Gleisanlagen aufgegeben wurde, so dass die differenzierte Fortführung aus städtebaulicher Sicht konsequent ist. Es wird keineswegs ein Keil in eine bestehende gewerbliche Hafennutzung getrieben, sondern die nordöstlich, wie auch südlich ohnehin bereits bestehende erhebliche Wohnnutzung in Richtung der bislang gewerblich genutzten Flächen ausgedehnt, so dass diese räumlich begrenzt zurückgedrängt wird. Die Stadt gibt hier dem städtebaulich legitimen Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen</p>

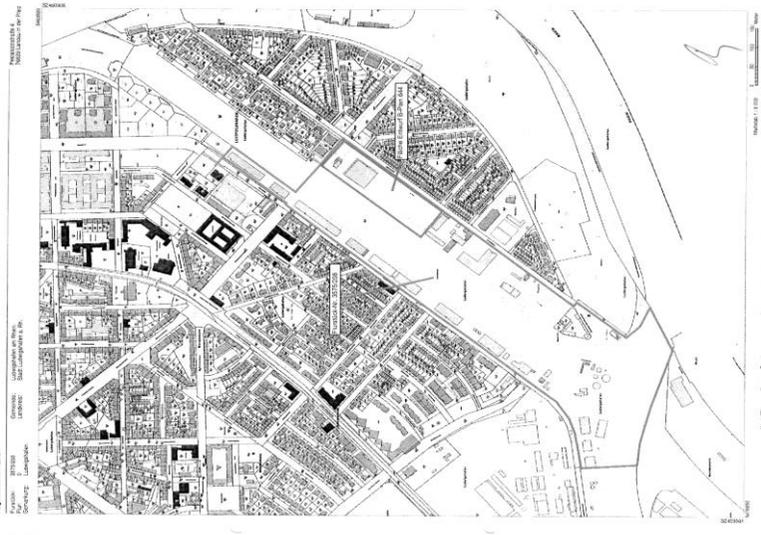
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenebetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafenstraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzupressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p> <p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt</p>	<p>(vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) den Vorrang vor der Ausweitung industrieller Siedlungstätigkeit. Dies auch deshalb, um die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeflächen verträglicher zu gestalten und mit einer zweiseitigen Interessengetragenheit zu versehen. Deshalb wird auch kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sondern ein urbanes Gebiet, in dem gewerbliche, wie auch Wohnnutzung stattfinden darf und soll und in dem Störungen weitergehend hingenommen werden müssen, als dies in einem allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Da auch die gewerbliche Nutzung in dem vorgeesehenen Rahmen im MU stattfinden darf, ist dem Grundsatz der Raumordnung Rechnung getragen. Entsprechend wird auch im Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche, sondern eine gemischte Baufläche festgesetzt. Anders als der BLAW meint, sind indes Ziele der Raumordnung, die ein Anpassungsgebot auslösen, durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Die SGD Süd hat im Übrigen mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.</p> <p><i>Der BLAW macht geltend, dem beabsichtigten Bebauungsplan fehle die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, weil die Verwirklichung der Planung nachhaltig nicht möglich sei. Es sei weder geplant, die im Planbereich befindliche Einzelhandelsnutzung aufzugeben, noch auf die von der Legitimationswirkung der Baugenehmigung gedeckte Bodenplatte der abgebrannten Lagerhalle zu verzichten, weil die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche aus hafenspolitischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich sei. Zudem müsse aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiederrichtung der Lagerhalle verfolgt werden. Zudem habe das OVG Rheinland-Pfalz und ihm folgend das BVerwG festgestellt, dass die die nähere Umgebung prägende Lagerhalle hinzugedacht werden muss, was gegen die städtebauliche Erforderlichkeit spreche. Zudem sei auch beabsichtigt, die Gleisanlagen weiter zu benutzen; deren Entwidmung sei nicht vorgesehen.</i></p> <p>Ein Bebauungsplan verstößt nicht schon dann gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn das Aufstellungsverfahren eingeleitet wurde, um (auch) ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, das nach der vor dem Inkrafttreten des Bau-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwender.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angekündigten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumsschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p> <p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumsschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p>	<p>ungsplans maßgebenden Rechtslage zulässig war. Nicht im bauplanungsrechtlichen Sinne erforderlich und damit unzulässig ist eine solche Planung nur dann, wenn die Einschränkung oder Umgestaltung des Baurechts, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt, nicht von städtebaulichen Zielen getragen ist, was hier jedoch nicht der Fall ist. Es bestehen plausible städtebauliche Gründe für die Überplanung des Baugebiets. Davon, dass nur die Absicht bestanden hätte, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, kann danach nicht ausgegangen werden. Ob eine Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können oder die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs grundsätzlich erforderlich (vgl. hierzu auch Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Planungsanlass, -ziele und -grundsätze“). Die Planrechtfertigung ergibt sich auch aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Planaufstellung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat kommt in seinem mit Urteil vom 23.11.2016 (Az. 8 C 10662/16.OVG) in diesem Zusammenhang entschieden-zu dem Schluss, dass die Erforderlichkeit der angestrebten Planung nicht bereits deshalb entfällt, weil der Grundstückseigentümer sich nicht bereit erklärt, plankonforme Vorhaben auf seinem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu veräußern. Für die Weigerung, Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, können unterschiedliche Gründe ausschlaggebend sein, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Erfahrungsgemäß können die Wünsche und Vorstellungen der Grundstückseigentümer im Laufe der Zeit auch einem Wandel unterliegen. Die Planung muss insgesamt als realisierbar erscheinen und ist als Angebotsplanung auf mehrere</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenwirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p>III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwenderinnen bzw. der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafengebietebetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit</p>	<p>Jahrzehnte und damit langfristig angelegt. Sie setzt deshalb nicht voraus, dass die einzelnen Festsetzungen sofort umgesetzt werden können. Die Erwartung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht verwirklicht werden können, kann nicht allein auf die Willensbekundung des Grundstückseigentümers gestützt werden. Ansonsten wäre die Überplanung eines Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers schlechterdings unmöglich. Die Mitwirkungsbereitschaft des aktuellen Grundeigentümers an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann zudem auch deshalb nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde. Das Städtebaurecht hält für die Umsetzung der vorliegenden planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen des aktuellen Grundeigentümers im Übrigen eine Reihe von Instrumenten bereits, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) zählen. Damit kann die aus Sicht des Einwenders (noch) nicht zu erwartende Umsetzbarkeit, weil der Eigentümer im Plangebiet die Planung ablehne, der Erforderlichkeit des Plans nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Die Stadt ist bei ihrer Planung - was die vorgesehene Weiterentwicklung des Gebiets angeht - nicht an die bestehenden Grundstücksgrenzen und auch nicht an die privatrechtlich gewachsenen Eigentumsverhältnisse gebunden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2019 – 8 S 2792/17).</p> <p>Der BLAW verkennt die rechtliche Einbettung des stattgebenden Feststellungstenors des OVG Rheinland-Pfalz. Der Umstand, dass die abgebrannte Lagerhalle die Eigenart der näheren Umgebung i.S. einer nachwirkenden Prägung definiert, führt nach Maßgabe des § 34 BauGB zu deren Zulässigkeit, weil sich die wiedererrichtete Lagerhalle dann einfügt. Das bleibt aber ohne Auswirkung auf die Erforderlichkeit eines die Zulässigkeit von Vorhaben steuernden Bebauungsplans. Im Gegenteil: Der Bebauungsplan ist gerade deshalb erforderlich, weil die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Ludwigshafen nur im Wege einer steuernden Bauleitplanung umgesetzt werden können. Die Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB mit ihrem Konditionalprogramm kann eine derart steuernde Wirkung gerade nicht entfalten.</p>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelwerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Franz J. Reindl</p> <p> i.A. Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p> 	<p>Entgegen der Auffassung des BLAW entfällt die Erforderlichkeit der Planung auch nicht deshalb, weil ein Verkehrsbedürfnis für die Gleisanlagen reklamiert wird. Die Gleisanlagen auf der Ostseite des Luitpoldhafens werden seit mehreren Jahren nicht mehr als solche genutzt und es besteht offensichtlich kein Verkehrsbedürfnis mehr. Die Gleisanlage endet im Übrigen auch unmittelbar am nordöstlichen Ende des Plangebietes. Es werden bereits Teile der Gleisflächen als Lagerflächen genutzt (z. B. im Bereich Hafenstraße 15), was baurechtlichen Bedenken unterliegt, sodass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch (Güter-)Züge befahren werden kann. Zudem wurde in einem inzwischen genehmigten Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle (Hafenstraße 17) aus dem Jahr 2016 des BLAW – Landesbetrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen – die Flächen des Hafengleises im Bereich des beantragten Bauvorhabens als „stillgelegte Gleisanlage“ gekennzeichnet. Das nunmehr reklamierte Verkehrsbedürfnis für die Gleise erscheint vorgeschoben.</p> <p>Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen mit Schreiben vom 02.07.2018 für die Hafengleisanlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gemäß § 23 AEG einen Antrag auf Freistellung dieser Bahnanlage beim zuständigen Landesbetrieb Mobilität gestellt, damit diese zukünftig der kommunalen Planungshoheit unterliegt und anderweitig genutzt werden kann. Falls diese Fläche antragsgemäß entwidmet wird, wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (Planteil „B“), welche mit der bestandskräftigen Freistellung anzuwenden ist. Sollte die Hafengleisfläche nicht freigestellt werden, gilt Planteil „A“, in dem die Bahnfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Diese bleibt dann in ihrem Bestand gesichert. Bedenken im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Einwände gegen die Erforderlichkeit der Planung werden zurückgewiesen.</p> <p><i>Der BLAW reklamiert weiter einen Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch. eingewendet. Die Planung sei mit dem Rücksichtnahmegebot nicht vereinbar, weil Wohnnutzung nicht heranrücke, sondern eine Umnutzung stattfindet. Man versuche zu einer passenden Gelegenheit ein durchgängi-</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>ges Wohngebiet entstehen zu lassen.</i></p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch entsteht dem Grunde nach durch die Zulassung eines mit einem festgesetzten Baugebietstyp in Widerspruch stehenden Vorhabens, weil dadurch eine Störung des nachbarlichen Austauschverhältnisses eintritt und eine Verfremdung des Gebietscharakters einsetzt. Der Gebietserhaltungsanspruch ist aber auf den Geltungsbereich der Gebietsfestsetzung eines Bebauungsplans beschränkt. Die Rechtsfigur bezeichnet damit einen gänzlich anderen Sachverhalt, als denjenigen, der vorliegend in Rede steht: Hier soll durch Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung einheitlich als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch könnten sich Eigentümer von im Plangebiet gegen die Zulassung solcher Vorhaben wehren, die dem Gebietscharakter als Urbanes Gebiet zuwiderlaufen. Durch die Planung sind auch weiterhin gewerbliche Nutzungen in dem Gebiet zulässig, jedoch wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen) gewährleistet, dass diese mit der auch wohnbaulich geprägten Umgebung verträglich sind. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Es ergibt sich für die Planung kein Änderungsbedarf.</p> <p><i>Der BLAW sieht zudem sein Eigentum als von der Planung tangiert an. Die Planung komme der Entziehung des Eigentums nahe, weil entgegen der gewollten wirtschaftlichen Entwicklung etwas vorgegeben wird, was nicht gewollt ist. Zudem sei der Bestandsschutz durch die Planung berührt.</i></p> <p>Der BLAW ist angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Art. 14 GG. Verfassungsrechtlich ist das Eigentum etwa von Gemeinden vielmehr nur im Rahmen der Gewährleistung der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG) geschützt, also insoweit, als es Gegenstand und Grundlage kommunaler Betätigung ist. Fehlt dem Eigentum jeder Bezug zur Erfüllung gemeindlicher Aufgaben, so genießt es lediglich den Schutz des einfachen Rechts. Für Grundstücke, die dem Land Rheinland-Pfalz gehören dürfte Vergleichbares gelten. Die planungsbedingte Beeinträchtigung des Eigentums, sei es unmittelbar durch Inanspruchnahme oder mittelbar durch die Auswirkungen des</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Vorhabens, ist als abwägungserheblicher Belang nach Maßgabe der allgemeinen Grundsätze in die Abwägung einzubeziehen. Die Stadt Ludwigshafen hat die Betroffenheit des Eigentums des BLAW und die Bedeutung des Grundstücksteils für dessen Aufgabenerfüllung ebenso wie Betroffenheit der wirtschaftlichen Belange der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH am Betrieb des Luitpoldhafens gesehen. Die Stadt versteht den Hinweis auf den Bestandsschutz dahingehend, dass der BLAW gegen die Planung einwendet, dass der bestehende bauplanungsrechtliche Status quo nicht beibehalten werde. Angesichts der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele wird diesen indes der Vorrang vor den betroffenen Interessen des BLAW und der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH eingeräumt. Dies deshalb, weil die städtebaulichen Belange den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 BauGB und die Absicht eine verträgliche Gebietsnutzung zwischen den unmittelbar umliegenden Wohngebieten und der gewerblichen Nutzung im Bereich des Luitpoldhafens vorliegend höher gewichtet werden, als die Interessen des BLAW und der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH am Fortbestand des planungsrechtlichen Status quo, der ihnen auch die Wiederrichtung der abgebrannten Lagerhalle ermöglichen würde. Der ebenfalls eingewendete Bestandsschutz ist aber auch im Rechtssinne nicht betroffen: Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie geltendem Recht widerspricht. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37). Soweit der Bestand (faktisch ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich der ehemalige C+C Großmarkt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes) genießt dieser selbstverständlich Bestandsschutz, weshalb der Bebauungsplan so konzipiert wurde,</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>dass dieser Großmarkt dort weiterbetrieben werden kann, jedoch auf den verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes dessen Ziele verwirklicht werden können. Auch Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage nicht ausgeschlossen sind, weil zugunsten des Lebensmittelgroßhandelsmarktes eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wurde, die dem eigentlich im MU unzulässigen großflächigen Lebensmittelgroßhandel erweiterten Bestandsschutz gewährt. Damit wird auch ein etwaiges Interesse des BLAW und der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH an der Weiternutzung des Großmarktes gesehen und in bestimmtem Umfang zugestanden. Dem städtebaulichen Ziel der Planung umfeldverträgliche Wohnnutzung zu ermöglichen und nur damit im Einklang stehende gewerbliche Nutzung zuzulassen wird demgegenüber dem Interesse an einer Weiterentwicklung der Nutzung und einer baulichen Erweiterung des Lebensmittelgroßmarktes Vorrang eingeräumt.</p> <p><i>Der BLAW wendet einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegen die Planung ein, weil die neue Planung zulässige Nutzungen beschränke.</i></p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurde insbesondere im Hinblick auf die Lärmsituation untersucht, ob die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Lagerhausstraße mit Betriebseinschränkungen aufgrund der Planung rechnen müssen. Der gewerblich verursachte Lärm von den Betrieben entlang der Lagerhausstraße ist im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung des Büro FIRU Gfl mbH vom 07.11.2018 untersucht worden. Im Plangebiet sind Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge auf den gewerblich genutzten Flächen zwischen der Lagerhausstraße und dem Hafenbecken, durch den bestehenden C+C Großmarkt im nördlichen Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes sowie die aus schallschutztechnischer Sicht maximal zulässigen Fahrten auf den bestehenden Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zu erwarten. Konkrete Angaben zu den Betriebsvorgängen erhielt der Gutachter von den Hafenebetriebe trotz diesbezüglicher Nachfrage nicht. Bei den Prognoseberechnungen wurde davon ausgegangen, dass die durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen an den nächstgelegenen bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. An der geplan-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ten Bebauung wurden unter Berücksichtigung der angesetzten, an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung maximal zulässige Gewerbelärmeinwirkungen Beurteilungspegel prognostiziert, die sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht einhalten. Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen war nach der fachgutachterlichen Beurteilung nicht erforderlich. Mit Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe die durch die neu hinzutretende Planung neu entstünden ist daher prognostisch nach Auffassung des Gutachters nicht zu rechnen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen. Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich nicht.</p> <p><i>Der BLAW rügt enumerativ aufgezählte Belange als durch die Planung verletzt.</i></p> <p><i>Belange der Wirtschaft</i> sind im Bauleitplan einerseits dadurch berücksichtigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die benachbarten gewerblichen Nutzungen nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden. Andererseits wurde als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, um auch innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen realisieren zu können.</p> <p>Die Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG an die zulässige Inhaltsbestimmung des <i>Eigentums</i> werden in der Bauleitplanung durch das Abwägungsgebot erfüllt. Die Anforderungen des Abwägungsgebots setzen daher der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung in einzelnen Beziehungen Grenzen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange. Der BLAW ist Eigentümer des 2,4 ha großen Plangrundstückteils. Er verwaltet als Landesbetrieb die im Eigentum des Landes stehenden Häfen. Die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH betreibt in dessen Auftrag den</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Luitpoldhafen. Als öffentlich-rechtliche Körperschaft steht dem BLAW wegen des personalen Schutzzwecks des Eigentums das Grundrecht des Art. 14 GG nicht zu. Die Stadt Ludwigshafen hat die Betroffenheit des Eigentums des BLAW und die Bedeutung des Grundstücksteils für dessen Aufgabenerfüllung ebenso wie Betroffenheit der wirtschaftlichen Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH am Betrieb des Luitpoldhafens gesehen. Dieser Belang wird aber nicht der Vorrang vor den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Belangen eingeräumt.</p> <p>Das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb wurde von der Stadt gesehen. Soweit die abgebrannte Lagerhalle damit in Bezug genommen wird, wird der Gewerbebetrieb nicht mehr ausgeübt und ist auch nicht mehr eingerichtet. Soweit der ehemalige C+C Großmarkt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes damit in Bezug genommen ist, wird dessen Betrieb durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt. Soweit mit der Planung die Zulassung auch störepfindlicher Nutzung ermöglicht wird, wird auch diesbezüglich auch die schallschutztechnische Stellungnahme des Büro FIRU verwiesen, wonach der Betrieb der bestehenden Gewerbebetriebe keinen Einschränkungen unterliegt, die nicht auch ohne die Planung zuvor bestanden haben. Der Einwand wird zurückgewiesen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p><i>Eingewendet wird weiter der Belang einer funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikfähigkeiten.</i></p> <p>Der Luitpoldhafen hat in den vergangenen Jahren einen Strukturwandel erfahren und wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr von Frachtschiffen angefahren. Die umliegenden Grundstücke werden inzwischen lediglich nicht hafenauffin gewerblich genutzt. Das Verwaltungsgericht Neustadt a.d.W. kommt in seinem Urteil vom 16.09.2015 (Az. 3 K 245/15.NW) in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass es sich bei den Flächen um ein „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Gleichzeitig ist bereits auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwick-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>lung und Vermarktung erworben hatte, Wohnbebauung (inklusive einer Uferkantenbebauung) realisiert worden. Von daher ist bereits seit Jahren die Nutzung des Luitpoldhafens nicht mehr uneingeschränkt möglich. Die Einwendung wird daher zurückgewiesen, weil der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Aus den vorgebrachten Einwendungen ergibt sich zusammenfassend kein Änderungsbedarf für die Planung. Die Einwände werden gesehen, gewichtet und zurückgewiesen.</p>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
2.	<div data-bbox="434 248 676 392" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 15. Okt. 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Tgb.Nr.</td> <td style="text-align: center;">4-12</td> <td style="text-align: center;">4-121</td> <td style="text-align: center;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">4-124</td> <td style="text-align: center;">4-125</td> <td style="text-align: center;">4-126</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="763 339 1115 395" style="text-align: center;">  <p>Häfen Rheinland-Pfalz weltweit für die Region</p> </div> <div data-bbox="309 432 689 443" style="font-size: small;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH · Postfach 21 06 24 · 67006 Ludwigshafen am Rhein</p> </div> <div data-bbox="309 461 551 563"> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="844 432 1115 501" style="font-size: small;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zellhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135 www.haefen-rip.de</p> </div> <div data-bbox="309 596 689 638"> <p>Vorab per Telefax: 504-3794 Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> </div> <div data-bbox="844 564 1037 619"> <p>Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar</p> </div> <div data-bbox="844 638 1025 655"> <p>Datum: 12.10.2018</p> </div> <div data-bbox="309 699 719 764"> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b> <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> </div> <div data-bbox="309 804 568 866"> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="309 887 1079 948"> <p>die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> </div> <div data-bbox="591 967 792 1007" style="text-align: center;"> <p><b>A</b> <u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> </div> <div data-bbox="309 1027 1079 1070"> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.</p> </div> <div data-bbox="309 1091 1079 1289"> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Andienungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> </div> <div data-bbox="309 1310 1079 1374"> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich</p> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<div data-bbox="1171 647 2078 767"> <p>Die mit Schreiben vom 12.10.2018 vorgebrachten Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sind wortgleich bzw. identisch mit den vorgebrachten Belangen des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW).</p> </div> <div data-bbox="1171 799 2078 858"> <p>Daher gelten die zuvor genannten Stellungnahmen auch für die Äußerungen der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH.</p> </div>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und ha-fenaffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p style="text-align: center;"><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b> <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewer-</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>begebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfsfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt. Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafenumgebung entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafenauffinen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschnitten wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafeneinrichtungen Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen- gewerblich und hafenauffinen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a)</p> <p>An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b)</p> <p>Hieraus resultiert ein weiterer Problemkreis, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbe-</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafens im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p style="text-align: center;"><u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a)</p> <p>Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus hafentypischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistikanutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzu-zudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenebetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafestraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzupressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwander.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafestraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafestraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafestraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafestraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumsschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafengebiet des Luitpoldhafens betreffen.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumsschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenwirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafenflächen im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p style="text-align: center;">III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafentreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Franz J. Reindl       ppä. Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Auszug aus den Geobasisinformationen</b> Liegenschaftsübersichtskarte</p> <p></p> <p>Hergestellt am 16.11.2015</p> <p>Furstück: 3575/008      Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein      Posaidonstraße 4  Flur: 0      Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.      76831 Ludwigshafen in der Pfalz  Gemarkung: Ludwigshafen</p>  <p>Verwertungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (St. Landesorgans über das amtliche Vermessungswesen).  Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	 <p>IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Stadtplanung Frau Tanja Knoch Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p>19. Oktober 2018 Malin Handrick Standortpolitik Tel. 0621 5904-1520 Fax 0621 5904-1504 malin.handrick@pfalz.ihk24.de www.pfalz.ihk24.de</p> <p>Ihr Schreiben vom 19.09.2018;</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes'99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Ludwigshafen Süd</b> Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>haben Sie verbindlichen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz am Planverfahren 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes'99 sowie des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd. Zudem möchten wir uns hiermit für die Gewährung der Fristverlängerung bis zum 19.10.2018 bedanken.</p> <p>Wie aus den uns vorliegenden Planungsunterlagen hervorgeht, ist auf dem Plangebiet „Luitpoldhafen Süd“ vorgesehen, gemäß § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auch das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans'99 durchgeführt.</p> <p>Das Urbane Gebiet sieht im nördlichen Bereich insbesondere Wohnbebauung vor. Der südliche Bereich soll auch für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Diese sind aber dann nur im Rahmen der engen Vorgaben eines „Urbanen Gebietes“ möglich. Dieses sieht insbesondere in den Abend- und Nachtstunden niedrige Lärmschwellen vor, die viele gewerbliche Nutzungen ausschließen und besonders Konflikte mit umliegenden Unternehmen provozieren können.</p> <p>Ursprünglich bestand bei der Entwicklung der Parkinsel ein Konsens zwischen allen Beteiligten und Betroffenen, dass das Baugebiet nördlich des Luitpoldhafens und dem Schwanthaler Platz für hochwertige Wohnnutzungen genutzt wird, was auch geschehen ist. Das hiervon südlich liegende jetzige Plangebiet (Luitpoldhafen-Süd) sollte weiterhin gewerblich genutzt werden. Dieser Konsens war die Basis für die IHK Pfalz und viele benachbarte Unternehmen, der Entwicklung auf der Parkinsel zuzustimmen. Dieser Konsens wird mit der Etablierung eines „Urbanen Gebietes“ im Plangebiet, das nur sehr eingeschränkt gewerbliche Nutzungen zulässt, die für die Gesamtumgebung bisher nicht prägend sind, seitens der Stadt Ludwigshafen verlassen.</p>	<p>Bereits heute unterliegen die am Luitpold- und Kaiserwörthhafen ansässigen Betriebe betrieblichen Einschränkungen, da in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnnutzungen (Qualität WA und MI) in beträchtlichem Umfang vorhanden sind. Von daher führt das neu ausgewiesene Urbane Gebiet nicht zu Einschränkungen, denn die MI-Immissionswerte für den Nachtzeitraum sind bereits heute einzuhalten. Daher ändern sich die Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes nicht.</p> <p>Grundsätzlich bedeutete der Großbrand im Jahr 2013, bei dem ein Großteil der bisher vorhandenen Logistikknutzung im Luitpoldhafen vollständig zerstört wurde, eine neue bzw. veränderte Ausgangssituation für künftige Entwicklungen auf der Parkinsel.</p> <p>So wurden in der Vergangenheit intensive Abstimmungsgespräche mit den Hafенbetrieben geführt. Aufgrund des Wunsches, eine gewerbliche Entwicklung und wirtschaftlichere Verwertung der brachgefallenen Fläche durch die Hafенbetriebe zu ermöglichen, wurden die Ziele der Planung durch Beschluss des Stadtrates am 06.07.2015 fortgeschrieben. Danach sollte diese Fläche hin zu einer überwiegend gewerblichen bzw. in einem Teilbereich gemischten Nutzung entwickelt werden, um dort u. a. auch eine Büro- / Verwaltungsnutzung (zunächst Polizeipräsidium, später Hauptverwaltung der Pfalzwerke) realisieren zu können. Da sich zeigte, dass auch diese Nutzungsabsichten wegen der gebotenen Rücksichtnahme mit der benachbarten Wohnbebauung immissions- und erschließungstechnisch nur schwierig vereinbar sind, kamen beide Vorhaben nicht zur Umsetzung und sollen nun an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird nun das ursprüngliche Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO) weiterverfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt mit decken zu können. Die Überplanung des Gebietes soll der Schaffung einer urbanen Nutzungsstruktur im Bereich bislang überwiegend brach liegender ehemaliger Hafен- und Logistikflächen diene, die sich mit ihrem Umfeld verträglich zeigt. Die Festsetzung eines MU stellt somit einen Kompromiss dar, um die einerseits berechtigten Interessen der gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen und andererseits dem Wohnungsmangel in Ludwigshafen entgegenzuwirken. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes ist hierbei zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwick-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zwar zeigt das beigefügte Lärmgutachten auf, dass es angeblich nicht zu Konflikten mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen kommt. Dies ist aber nach Auffassung der IHK Pfalz fraglich. Zum einen zeigt auch die bisherige Entwicklung auf der Parkinsel deutlich, dass rechtlich zulässige Lärmschwellen von der Bevölkerung nicht immer akzeptiert werden. Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit, Wohnnutzung zu etablieren. Weitere und stärkere Konflikte mit den anliegenden Unternehmen sind daher absehbar.</p> <p>Zudem muss darauf geachtet werden, dass es zu keinen Einschränkungen im Bereich des angrenzenden Kaiserwörthhafens kommt, da dieser für die Wirtschaft in der Vorderpfalz logistisch eine zentrale Rolle spielt, gerade auch als multi-modale Drehscheibe. Auch hier kommt es heute und zukünftig insbesondere zu Lärmemissionen, die durch heranrückende Wohnbebauung zu mehr Konflikten führen können. Das Container-Terminal ist insbesondere ein Störfall-Betrieb der oberen Klasse. So ist beispielsweise beim Absetzen von Containern eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebiets, von tagsüber 63 dB und der nachts erlaubten Obergrenze von 45 dB, unumgänglich. Bisher war das Plangebiet eine Sonderbaufläche Hafen. Nun wird diese mit einer komplett entgegengesetzten Nutzung „Urbanes Gebiet“ überplant. Wir bezweifeln, dass dies im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar steht.</p> <p>Eine Möglichkeit potenziellen Konflikten durch Lärmemissionen entgegen zu wirken, könnte beispielsweise der Bau einer Lärmschutzwand sein. Nach Angaben eines betroffenen Unternehmens müsste diese eine Höhe von rund acht Metern betragen. Ob dies im Sinne der zukünftigen Anwohner wäre, stellen wir jedoch infrage.</p> <p>Zudem berücksichtigt das Gutachten nur den status quo der angrenzenden Unternehmen. Aus den Gesprächen mit mehreren direkt von den Planungen betroffenen Unternehmen geht jedoch hervor, dass diese bereits in der Vergangenheit mit massiven Einschränkungen in Erweiterungsvorhaben zu kämpfen hatten und sich in ihrem Bestand daher schon heute in gewisser Weise tangiert sehen.</p> <p>Daher würden die Betriebe vor Ort mit der Ausweisung eines reinen „Urbanen Gebietes“ im gesamten Plangebiet weiter in ihrer nötigen Entwicklung gehemmt, was die Gefährdung des Bestands an sich zur Folge hätte.</p> <p>Bisher wurden nach Angaben mehrerer betroffener bzw. anliegender Unternehmen diese nicht über die detaillierten Planungen informiert oder zu ihren eigenen Planungen befragt. Die Unternehmen kennen den Sachstand nur aus der Zeitung. Die IHK Pfalz hätte gerade bei einem so sensiblen Thema eine Vorabinfo bzw. einen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen erwartet, gerade vor dem Hintergrund, dass Planverfahren heute transparenter und unter frühzeitiger Berücksichtigung der Anliegen der Betroffenen erfolgen sollen. Dies ist leider bisher unterblieben und muss unbedingt vor einer Entscheidung über den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan nachgeholt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist die Parkinsel seit jeher ein gewerblich genutzter Standort, der die Stadt Ludwigshafen wirtschaftlich prägt und nicht leichtfertig in seinem Bestand gefährdet werden sollte. Die IHK Pfalz kann zwar gut nachvollziehen, dass die Stadt Ludwigshafen Wohnflächen zur Verfügung stellen muss. Dies belegt auch die jüngste Standortumfrage der IHK Pfalz. Jedoch geht aus dieser auch hervor, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen gerade in Ludwigshafen immer schwieriger wird. Dies erschwert nicht nur die Ansiedlung neuer Unternehmen, sondern trifft besonders die am Standort bereits etablierten Unternehmen, die kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten sehen.</p>	<p>lung erforderlich.</p> <p>Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, dass es derzeit bereits zu gravierenden Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe gekommen ist. Darüber hinaus ist innerhalb der Gebietsart MU das Wohnen stärker mit einer Pflicht zur Duldung von Lärmbelastungen durch andere Nutzungsarten „belastet“, weshalb das ermöglichte Wohnungsangebot insbesondere für Interessenten gedacht ist, die die besondere Lage auf der Parkinsel und gerade auch die Atmosphäre am Hafenrand suchen und daher auch bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen (einschließlich Lärm) zu akzeptieren.</p> <p>Bereits heute befinden sich in weitaus geringerem Abstand Wohnnutzungen (Qualität WA und MI) in einem beträchtlichen Umfang, die der gewerblichen Hafennutzung immissionschutzrechtliche Grenzen setzen. Auch gutachterlich wurde bestätigt, dass das Urbane Gebiet weder aus schalltechnischer, noch störfallrechtlicher Sicht Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe nach sich zieht. Der Einwand die Planung provoziere Konflikte mit den umliegenden gewerblichen Unternehmen ist daher zurückzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus stellt ein „Urbanes Gebiet“ keine vollumfänglich entgegengesetzte Nutzung dar. Vielmehr dient gerade diese Baugebietskategorie dazu Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu entschärfen. Im konkreten Fall wurde das MU noch dahingehend horizontal gegliedert, dass unmittelbar angrenzend an die gewerblichen Nutzungen im Süden keine Wohnnutzungen zulässig sind.</p> <p>Die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung hat die Stadt Ludwigshafen im Planaufstellungsverfahren geprüft und mit den Landesplanungsbehörden abgestimmt. So fanden im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Landesplanungsbehörde, welche für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständig ist, Gespräche statt. Von beiden genannten staatlichen Stellen wurde keine Verletzung von raumordnerischen Vorgaben durch die Bauleitplanverfahren geltend gemacht. Im Übrigen hat die SGD Süd mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planungen</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

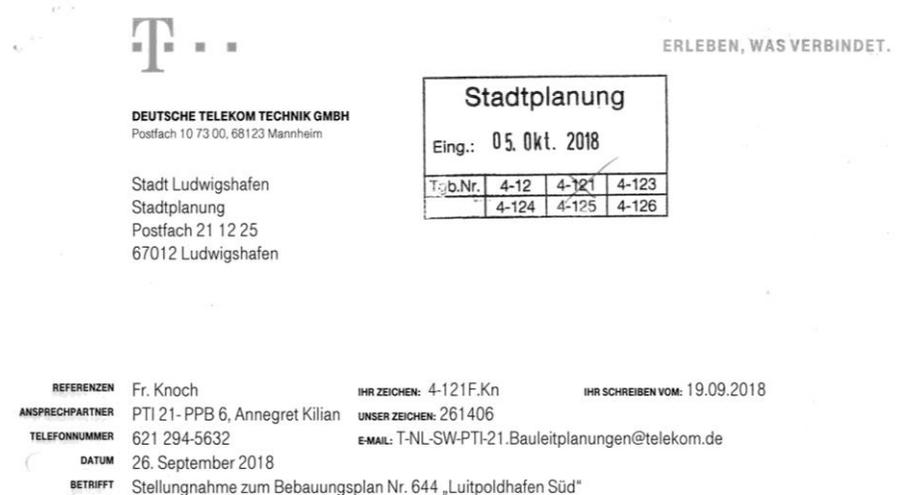
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aktuell müssen wir seitens der IHK Pfalz für Ludwigshafen feststellen, dass die Planungen der Stadt im Wohnbau häufig zu Lasten der wenigen verfügbaren Gewerbeflächen gehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des generell hohen Gewerbeflächenbedarfs, stellt sich aus Sicht der IHK Pfalz die Frage, an welcher Stelle die Stadt weitere gewerblich nutzbare Flächen vorhalten kann und will. Dabei möchten wir zum Beispiel auch auf die Planungen „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ verweisen, wo ebenfalls Wohnnutzung der eigentlich vorgesehenen gewerblichen Nutzung vorgezogen wird.</p> <p>Gleichzeitig fehlen Anstrengungen alternative Gewerbeflächen zu entwickeln oder auszuweisen. Gerade auch im Kontext der aktuellen und künftigen Verkehrssituation und der bevorstehenden deutlichen Erhöhung der Gewerbesteuer sieht die IHK Pfalz daher die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Ludwigshafen zunehmend kritisch. Wie sollen Unternehmen künftig angesiedelt und gehalten werden, wenn es kaum Flächen gibt, die Kosten steigen und die Unternehmen nur eingeschränkt erreichbar sind? Auch aus Gesprächen mit der WEG Ludwigshafen wissen wir, dass es schwer fällt, Anfragen von Unternehmen überzeugend zu bedienen.</p> <p>Daher möchten wir auf den Bestandsschutz, den die Unternehmen am Standort genießen, hinweisen und eindringlich davor warnen, wichtigen Unternehmen in Ludwigshafen in Ihrem Bestand zu gefährden. Ein Urbanes Gebiet in direkter Nachbarschaft mit stark emittierendem Gewerbe ist unserer Ansicht nach sehr kritisch zu sehen, da ein solches Gebiet gewerbliche Nutzung in nur sehr eingeschränktem Maße erlaubt. Die immer näher heranrückende Wohnbebauung wird sowohl von den vorhandenen Geruchs- als auch Lärmemissionen der angrenzenden ansässigen Unternehmen, mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffen sein. Daher sind zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und den umliegenden Gewerbebetrieben absehbar. Denn aus unternehmerischer Sicht ist es nicht möglich, die Lärmemissionen, die insbesondere in der Nacht auftreten, einzugrenzen, da beispielsweise ein angeordneter Zwei-Schicht-Betrieb, unwirtschaftlich wäre und den Betrieb als Ganzes gefährden würde.</p> <p>Insgesamt steht die IHK Pfalz dem Planvorhaben damit sehr kritisch gegenüber und spricht sich aus genannten Gründen dagegen aus.</p> <p>Unserer Einschätzung nach, sollte insgesamt mehr Raum für Flächen gewerblicher Nutzung vorgehalten werden. Eine Option könnte hier beispielsweise auch die Bereithaltung von Gewerbeflächenpotenzialen im südlichen Teil des Baugebietes sein, um den dynamischen Bestandsschutz der angrenzenden Unternehmen zu sichern. Im Zuge dessen müsste das urbane Gebiet zumindest eingegrenzt werden.</p> <p>Für Rückfragen oder Gespräche zu genanntem Verfahren in Ludwigshafen steht die IHK Pfalz gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Industrie- und Handelskammer für die Pfalz</p>  <p>Malin Handrick Referentin für Handel, Stadtentwicklung und Planung</p>	<p>erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.</p> <p>Bereits heute ist die an der Südgrenze zum Plangebiet vorhandene gewerbliche Bebauung zwischen 6 m und 11 m hoch und fungiert so faktisch als Lärmschutzbebauung gegenüber dem MU. Weiter entfernte Schallquellen können durch eine Lärmschutzmauer aus physikalischen Gründen nicht abgeschirmt werden.</p> <p>Da bereits heute Wohnnutzungen von beträchtlichem Umfang und in einem weitaus geringeren Abstand bestehen, sind den ortsansässigen Gewerbebetrieben auch ohne die Ausweisung des geplanten Urbanen Gebietes immissionsschutzrechtliche Grenzen hinsichtlich deren künftiger Entwicklung gesetzt. So müssen diese auf die bereits vorhandenen Wohngebäude der Parkinsel dahingehend Rücksicht nehmen, dass die bestehende wohnbauliche Nutzung durch Betriebsveränderungen keine Beeinträchtigung erfährt. Weiterhin wurde gutachterlich nachgewiesen, dass es durch das MU zu keinen weiteren Einschränkungen der bestehenden Betriebe kommt.</p> <p>Der Eigentümer aller gewerblich genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes ist das Land Rheinland-Pfalz, BLAW. Die Pächterin, die Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH wurde beispielsweise im Rahmen der (Lärm-)Begutachtung mehrfach aufgefordert, Auskünfte zu den vorhandenen Betrieben bzw. zu den genehmigten Nutzungen zu geben. Die angefragten Auskünfte wurden jedoch nicht erteilt, weshalb begründete Annahmen im Sinne eines worst-case-Szenarios vorgenommen wurden. Auch die als Störfallbetriebe eingeordneten Gewerbebetriebe sind in den Planungsprozess eingebunden worden.</p> <p>Hinzuweisen ist ferner darauf, dass die eingeleiteten Bauleitplanverfahren mit den entsprechenden formellen Beteiligungsmöglichkeiten gerade dazu dienen, der Öffentlichkeit - hierzu zählen auch die Gewerbetreibenden in der Umgebung - die Chance zu eröffnen, ihre Bedenken und Anregungen zu äußern. Zudem wurde seitens der Stadt eine (auch in der Presse angekündigte) informelle Informationsveranstaltung auf der Parkinsel durchgeführt (ca. 80 Personen waren anwesend), die für jedermann offenstand.</p> <p>Bereits im Jahr 2002 hat das Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – die bis dahin gewerblich genutzten Flächen nördlich der mittleren Drehbrücke (inklusive der Wasserflächen in diesem Bereich des Luitpoldha-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>fens) an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG zur weiteren Entwicklung und Vermarktung veräußert. Die Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH haben bereits damals dem Luitpoldhafen einen Bedeutungsverlust zuerkannt. Darüber hinaus schließt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gewerbliche Nutzungen nicht aus. Aufgrund der ausnahmsweisen Zu- bzw. teilweise gänzlichen Unzulässigkeit von Wohngebäuden ist gerade der südliche Teilbereich des Plangebietes (MU<sub>1</sub>) für Nicht-Wohnnutzungen besonders geeignet.</p> <p>Hinsichtlich künftig nutzbarer gewerblicher Flächen ist die Stadt Ludwigshafen am Rhein grundsätzlich bestrebt, gewachsene Gewerbestandorte zu sichern (vgl. bspw. Bebauungspläne Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße, Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ oder Bebauungspläne in der Industriestraße). Aber auch neue Gebietsausweisungen sollen zur Gewerbeflächenentwicklung beitragen (siehe Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586b „Mittelstandspark Mannheimer Straße“). Im Übrigen sind Prüfungen, inwiefern gewerbliche Nutzungen durch die Ausweisung anderweitiger Nutzungen eingeschränkt werden könnten, fester Bestandteil der Planungspraxis indes im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht unmittelbar relevant.</p> <p>Die Verträglichkeit eines MU mit den benachbarten Nutzungen wurde gutachterlich untersucht, gerade um auch den Nachweis zu führen, dass die gewerblichen Bestandsnutzungen nicht eingeschränkt werden. Dieser Nachweis wurde durch die Gutachten erbracht.</p> <p>Um dem planerischen Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, soll im Teilbereich MU<sub>1</sub> eine wohnbauliche Nutzung nur ausnahmsweise entlang der Hafенstraße sowie entlang der Straße zwischen MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> zulässig sein. Diese Untergliederung wurde vorgenommen, um eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den südlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet würde dieser Konzeption widersprechen und ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bedeuten.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
4.	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p><b>Rheinland-Pfalz</b> GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE</p> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100px; margin: auto;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Stadtplanung</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Eing.: 05. Okt. 2018</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Tgb.Nr.</td> <td style="text-align: center;">4-12</td> <td style="text-align: center;">4-121</td> <td style="text-align: center;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">4-124</td> <td style="text-align: center;">4-125</td> <td style="text-align: center;">4-126</td> </tr> </table> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="width: 45%;"> <p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie   Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10   67346 Speyer</p> <p><b>Stadt Ludwigshafen a. Rh.</b> Postfach 21 12 25 <b>67012 Ludwigshafen</b></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE</b></p> <p><b>Außenstelle Speyer</b></p> <p>Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Telefon 06232 675740 landesarchaeologie- speyer@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small; margin-top: 10px;"> <div> <p>Mein Aktenzeichen E2018/1434 dh</p> </div> <div> <p>Ihr Schreiben vom 19.09.2018 AZ.: 4-121F.Kn</p> </div> <div> <p>Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de</p> </div> <div> <p>Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760</p> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 5px;">25.09.2018</p> <p><b>Betr.: 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Ludwigshafen; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB;</b> <b>hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.</b></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 Bauräger/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</li> </ol>	<b>Stadtplanung</b>				Eing.: 05. Okt. 2018				Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Stadtplanung</b>																		
Eing.: 05. Okt. 2018																		
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123															
	4-124	4-125	4-126															

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

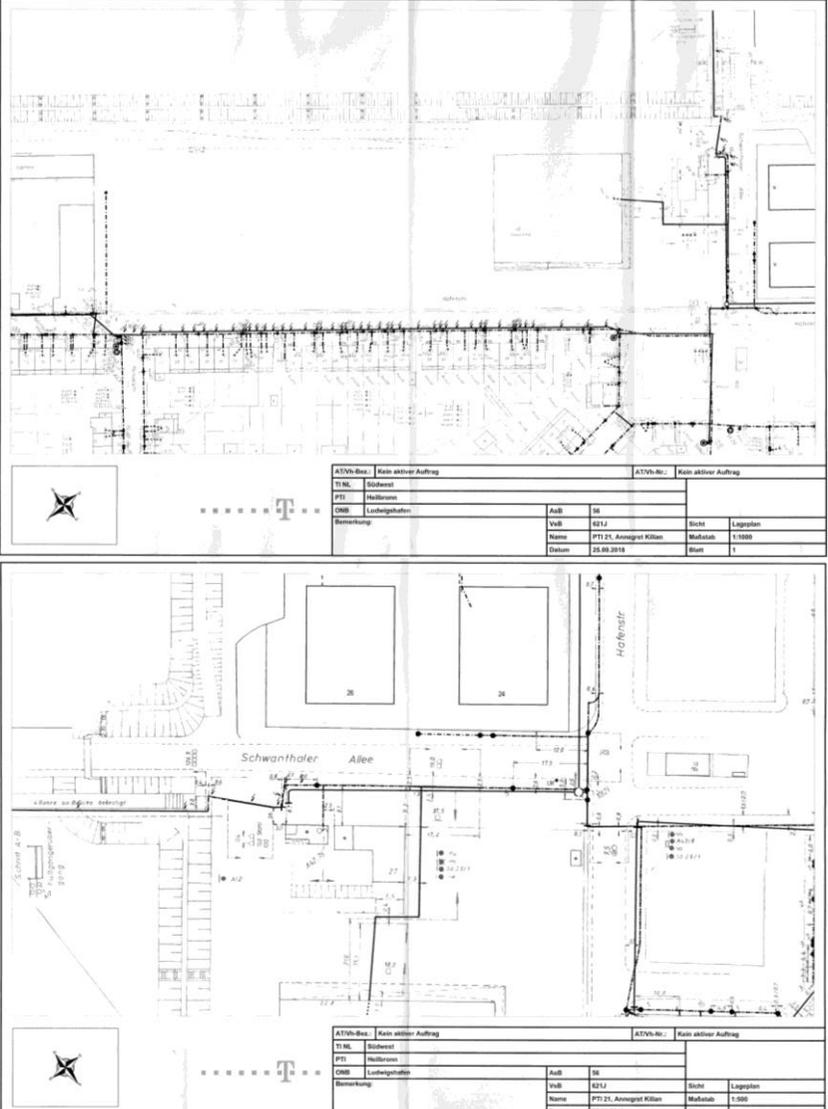
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <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>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</p> <p>i.A.  (Dr. Ulrich Himmelmann)</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	 <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 den Bebauungsplan haben wir <u>nachfolgende Einwände</u>.</p> <p>Nach dem Planentwurf stehen Bereiche der bisherigen Verkehrsfläche Schwanthaler Allee, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung. Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:      "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:      In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die vorhandenen Verkehrsflächen der Schwanthalerallee werden durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in ihrem Bestand nicht verändert; sie werden lediglich durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche langfristig planungsrechtlich gesichert. Demnach befinden sich die betroffenen Leitungen auch künftig im Bereich (öffentlicher) Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus können im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich keine grundbuchlichen Eintragungen vorgenommen werden.</p> <p>Die geforderte Festsetzung von Leitungszonen in allen Straßen bzw. Gehwegen stellt keinen planungsrechtlichen Regelungsinhalt dar. Sofern neue Straßen bzw. Gehwege hergestellt werden sollen, sind geeignete Trassen im Rahmen der nachgelagerten konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen. Im Übrigen befinden sich die Versorgungsleitungen innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen, die unberührt bleiben.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

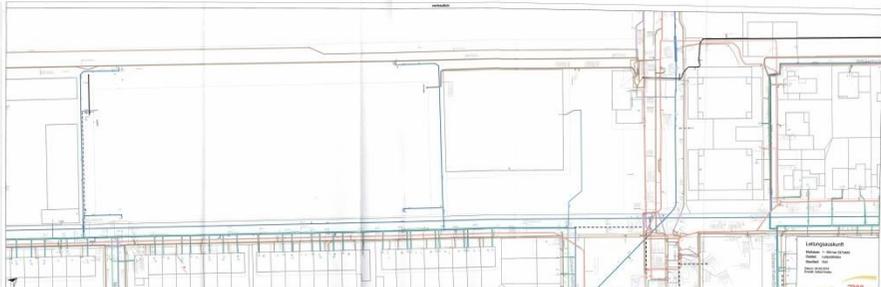
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Des Weiteren bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Gredel, Tel. 0621/294-6142) und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.</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>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. V.  Bogdan Polke</p> <p>i. A.  Annegret Kilian</p> <p>Anlage: 2 Lagepläne</p>	<p>Die Berücksichtigung des Ausbaus der Telekommunikationsversorgung innerhalb des Baugebietes ist ebenfalls Gegenstand der nachgelagerten tiefbaulichen Planungen. Des Weiteren obliegt die Entscheidung über einen Versorgungsträger bei dem Grundstückseigentümer. Somit sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																																																																																				
	 <table border="1" data-bbox="616 710 1108 805"> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>Ti.Nr.:</td> <td colspan="2">Bühnen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Höllbrunn</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>OMB:</td> <td>Luitpoldhafen</td> <td>Auß:</td> <td>96</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>Vrb:</td> <td>621J</td> <td>Sicht</td> <td>Legenplan</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name:</td> <td colspan="2">PTI 21, Anzeiger Kilian</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum:</td> <td colspan="2">25.09.2019</td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="616 1268 1108 1364"> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>Ti.Nr.:</td> <td colspan="2">Bühnen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Höllbrunn</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>OMB:</td> <td>Luitpoldhafen</td> <td>Auß:</td> <td>96</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>Vrb:</td> <td>621J</td> <td>Sicht</td> <td>Legenplan</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name:</td> <td colspan="2">PTI 21, Anzeiger Kilian</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum:</td> <td colspan="2">25.09.2019</td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		Ti.Nr.:	Bühnen					PTI:	Höllbrunn					OMB:	Luitpoldhafen	Auß:	96			Bemerkung:	Vrb:	621J	Sicht	Legenplan			Name:	PTI 21, Anzeiger Kilian		Maßstab:	1:1000		Datum:	25.09.2019		Blatt:	1	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		Ti.Nr.:	Bühnen					PTI:	Höllbrunn					OMB:	Luitpoldhafen	Auß:	96			Bemerkung:	Vrb:	621J	Sicht	Legenplan			Name:	PTI 21, Anzeiger Kilian		Maßstab:	1:1000		Datum:	25.09.2019		Blatt:	1	
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																																																																		
Ti.Nr.:	Bühnen																																																																																					
PTI:	Höllbrunn																																																																																					
OMB:	Luitpoldhafen	Auß:	96																																																																																			
Bemerkung:	Vrb:	621J	Sicht	Legenplan																																																																																		
	Name:	PTI 21, Anzeiger Kilian		Maßstab:	1:1000																																																																																	
	Datum:	25.09.2019		Blatt:	1																																																																																	
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																																																																		
Ti.Nr.:	Bühnen																																																																																					
PTI:	Höllbrunn																																																																																					
OMB:	Luitpoldhafen	Auß:	96																																																																																			
Bemerkung:	Vrb:	621J	Sicht	Legenplan																																																																																		
	Name:	PTI 21, Anzeiger Kilian		Maßstab:	1:1000																																																																																	
	Datum:	25.09.2019		Blatt:	1																																																																																	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	 <p>TWL Technische Werke Ludwigshafen AG</p> <p>TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Frau Tanja Knoch Stadtplanung Bereich 4-12 Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p>Anette Göbel fon 0621-505 2715 fax 0621-505 2840 Planaukunft.twl.de</p> <p>26. September 2018 / Kor Seite 1 / 2</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99, "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" in LU-Süd</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Asset Management TAA Göa 2715 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung <u>kein</u> 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 (TRWV)“, 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>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Vorschriften stellen allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers dar, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p style="text-align: center;">Technische Werke Ludwigshafen AG</p> <p style="text-align: center;">Seite 2 / 2</p> <p><b>2. Grundstücksmanagement</b> <span style="float: right;"><b>TAG Rt 2663</b></span></p> <p>Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes <b>Nr. 644</b> liegende Teilgrundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung Ludwigshafen, Fl.St.Nr. 3575/208 (Teilfläche) bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.</li> </ul> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen 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; margin-top: 20px;"> <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 : 500 Format: 297x900</p> 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
7.	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p><b>Rheinland-Pfalz</b> STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p><b>Stadtplanung</b> Eing.: 18. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Postfach 10 02 621 67402 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Stadtplanung z.Hd. v. Fr. Tanja Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen</p> <p>Mein Aktenzeichen    Ihr Schreiben vom    Ansprechpartner/-in / E-Mail    Telefon / Fax 34/2-31.00.03    19. 09.2018    Wolfgang Maisch    06321 99-4171 237-Bebpl-18    4-121F.Kn    Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de    06321 99-4222 Bitte immer angeben!</p> <p>16.10.2018</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes `99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd</b> hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>leider steht uns für die Bearbeitung auch dieser Unterlagen durch die erneut enge Fristsetzung sehr wenig Zeit für eine Prüfung zur Verfügung.</p> <p>Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren mit dem Planungsziel eine überwiegend wohnbauliche Nutzung auf dem Areal am Luitpoldhafen vorzusehen, nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Ver- und Entsorgung</b> Nach den Unterlagen ist das Areal bereits heute an das Ver- und Entsorgungsnetz über die Hafestraße angebunden.  Es müssen daher keine weiteren Leitungen hergestellt werden, die die Hochwasserschutzlinie queren oder parallel zu dieser verlaufen.</li> <li>2. <b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b> Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten grundsätzlich die Ausführungen gemäß § 55 Abs. 2 WHG. <u>Unsere Prioritäten lauten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.</u> Aufgrund der örtlichen Situation in Rheinnähe und der Nähe zur Hochwas-</li> </ol>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p><b>Zu 1.:</b> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Das Plangebiet ist schon heute durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Hafestraße und Schwanthalerallee erschlossen. Aufgrund der örtlichen Situation, welche sich durch hohe Grundwasserstände sowie die Nähe zum Rhein und der Hochwasserschutzlinie auszeichnet, ist seitens der Stadtentwässerung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Kanalisationssystem einer Versickerung vorzuziehen. Des Weiteren trägt die Reduzierung der Grundflächenzahl und die damit einhergehende Entseigelung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu einer Reduzierung des Niederschlagsabflusses bei, weshalb einer Bewirtschaftung über das öffentliche Kanalnetz nichts entgegensteht. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann, wann und wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden, muss ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 3. + 4.:</b> Hinsichtlich des Hochwasserschutzes bzw. einer Gefährdung durch Überschwemmung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.  Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.</p> <p><b>Zu 5.:</b> Der Bebauungsplan Nr. 644 setzt für die verschiedenen Teilbereiche des Urbanen Gebietes Gesamtversiegelungsgrade von maximal 0,6 (MU<sub>2a-c</sub>) bzw. 0,8 (MU<sub>1</sub> und MU<sub>3</sub>) fest. Diese unterschreiten bzw. entsprechen der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenze für diese Gebietsart und gelten auch für Versiegelungen durch Stellplätze. Des Weiteren ziehen die getroffenen</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

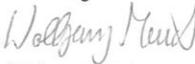
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>serschutzlinie wäre eine Bewirtschaftung über den bestehenden Mischwasserkanal (die Zustimmung der Stadtentwässerung Ludwigshafen WBL vorausgesetzt) hier im Einzelfall denkbar. Dies ist im Weiteren bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes (Niederschlagswasser) unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben mit mir abzustimmen.</p> <p><b>3. Rheinniederung</b>            Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>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 entsprochen. 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 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p> <p><b>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, 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 – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006 1. Auflage; <a href="http://www.bmvbs.de">www.bmvbs.de</a>)</li> </ul> <p><b>4. Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG)</b>            Für bauliche Anlagen, Bebauungen etc. im 40 m Bereich des Luitpoldhafen ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde nach § 31 LWG erforderlich.</p>	<p>Maßfestsetzungen im Vergleich zur Bestandssituation eine Reduzierung der Grundflächenzahl und die damit eine Entsiegelung der Bauflächen nach sich.</p> <p>Der Anregung wird somit Rechnung getragen.</p> <p><b>Zu 6.:</b>            Hinsichtlich des Bodenschutzes bzw. vorhandener Bodenbelastungen und entsprechend erforderlicher Maßnahmen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.</p> <p><b>Zu 7.:</b>            Die bestehende Hochwasserschutzlinie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich sichert die nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Hafengleises keine Veränderung der Bestandssituation. Für den Fall, dass das Hafengleis entwidmet wird, übernimmt die neue Erschließungsstraße entlang des Hafenbeckens die Funktion eines „Deichverteidigungsweges“, um im Katastrophenfall die unmittelbar angrenzende Hochwasserschutzmauer schnell und ungehindert erreichen zu können.</p> <p>Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

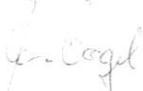
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. <b>Stellplätze</b> Stellplätze (PKW) sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p> <p>6. <b>Bodenschutz</b> Das Planungsgebiet befindet sich auf der Parkinsel Ludwigshafen und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 3575/78 mit einer Fläche von ca. 2,6 ha. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel, der Bestandsschutz hat, die restlichen Bereiche sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die im Planungsgebiet befindliche Lagerhalle (Logistikstandort Hafenbetriebe) durch einen Großbrand zerstört wurde.</p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans ist, ausgehend von unserer Aktenlage, folgende umweltrelevante Nutzung im Bodenschutzkataster erfasst:</p> <p>- Reg.-Nr.: 314 00 000-5046/000-00: Ehem. Betriebstankstelle C+C-Großmarkt, Ludwigshafen, Hafestraße 49</p> <p>Die Fläche der ehemaligen Betriebstankstelle befindet sich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (Kreuzungsbereich Schwanthaler Str./Hafenstraße). Im Rahmen der Tankstellenstilllegung wurden nutzungsspezifische Verunreinigungen entfernt. Eine Dokumentation liegt vor. Die Fläche ist als dekontaminierter Altstandort eingestuft.</p> <p>Im Vorgriff der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans wurden uns seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen 3 Gutachten über durchgeführte Untersuchungen im Planungsgebiet zugesendet. Zwei dieser Gutachten betreffen das Gelände der ehemaligen Betriebstankstelle. Diese sind in der Flächenbewertung der o. g. registrierten Nutzung im Bodenschutzkataster bereits berücksichtigt.</p> <p>Das dritte übersandte Gutachten umfasst eine umwelttechnische Erkundung im Bereich der ausgebrannten Lagerhalle (Bericht v. 11.03.16). Hierbei wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Innerhalb der vorhandenen Auffüllungen wurden erhöhte Arsen-Gehalte im Eluat ermittelt, im Bereich des Gleisschotters (westlich in Richtung Hochwasserschutzmauer) liegt eine schädliche Bodenverunreinigung durch Pflanzenschutzmittel vor. Im Grundwasser konnten keine Auffälligen Schadstoffgehalte nachgewiesen werden. Die Analytik auf PFC (Einsatz von Löschschäumen während des Brandes) war ebenfalls unauffällig.</p> <p>Zu dieser Untersuchung ist von fachlicher Seite anzumerken, dass uns keinerlei Informationen darüber vorliegen, welche Stoffe in der Lagerhalle gelagert wurden. Folglich kann nicht beurteilt werden, ob der Parameterumfang vollständig ist.</p> <p>Darüber hinaus ist von Seiten des Bodenschutzes anzumerken, dass das Gelände durch die vorgesehene Planung einer höherwertigeren/sensibleren Nutzung in Form von Wohnbebauung zugeführt werden soll. <b>Folglich ist eine gutachterliche Neubewertung des Geländes erforderlich.</b></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eine Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich.</p> <p><b>7. Hochwasserschutzlinie</b> Die Hochwasserschutzlinie soll wie im Bestand vorhanden, erhalten bleiben. Diese muss unangetastet bleiben und die Zugänglichkeit zu dieser muss jederzeit und im Rahmen der Deichverteidigung dauerhaft gewährleistet werden. Hier sind ausreichend breite Streifen entlang der Hochwasserschutzlinie für die Zuwegung (auch mit Fahrzeugen) bereitzustellen. Mit dem Bereich Tiefbau / baulicher Hochwasserschutz der SV Ludwigshafen ist dies insbesondere abzustimmen. Im Weiteren Bauleitplanverfahren sind die Abstände und der Deichverteidigungsweg zu präzisieren und planerisch darzustellen (mit Bemaßung).</p> <p>Im Zuge der späteren geplanten Bauvorhaben darf die Standsicherheit der Hochwasserschutzlinie nicht gefährdet werden und ist dem entsprechend nachzuweisen.</p> <p><b>Abschließende Beurteilung</b> Unter Beachtung der Punkte 1-7 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Teiländerung grundsätzlich keine Einwände. Grundsätzlich ist nur das Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort ist beim Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen und mit mir abzustimmen. Aus Sicht des Bodenschutzes wird insbesondere auf die erforderliche gutachterliche Neubewertung des Geländes hingewiesen. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Wolfgang Maisch</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
8.	<div style="text-align: center;">  <p><b>Rheinland-Pfalz</b> STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Stadtplanung Eing.: 25. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">--Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Postfach 10 02 62   67402 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV Stadtplanung Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen</p> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-0 Telefax 06321 99-2900 poststelle@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de 15.10.2018</p> <table style="width: 100%; font-size: x-small; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Mein Aktenzeichen</th> <th>Ihr Schreiben vom</th> <th>Ansprechpartner/-in / E-Mail</th> <th>Telefon / Fax</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14-433-11.41 Ludwigshafen</td> <td>18.09.2018 19.09.2018</td> <td>Monika Vogel Monika.Vogel@sgdsued.rlp.de</td> <td>06321 99-2101 06321 99-3-2101</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;"><b>26. FNP-Teiländerung „Luitpoldhafen Süd“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein im Parallelverfahren (Bebauungsplan Nr. 644); Landesplanerische Abstimmung und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Ludwigshafen am Rhein beabsichtigt für einen Teilbereich der Parkinsel, die zum Stadtteil Süd gehört, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung zu schaffen. Das ca. 2,6 ha große Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt und soll in eine gemischte Baufläche geändert werden. Es ist vorgesehen, aus dieser im Bebauungsplanverfahren ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO zu entwickeln.</p> <p>Die geplante Umnutzung führt zur Ausweisung von wohnbaulich nutzbaren Flächen, die zu 50 % als Wohnbauflächen anzurechnen sind. Diese ca. 1,3 ha sind mit den</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax	14-433-11.41 Ludwigshafen	18.09.2018 19.09.2018	Monika Vogel Monika.Vogel@sgdsued.rlp.de	06321 99-2101 06321 99-3-2101	<p>Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (2014) weist für den betroffenen Bereich eine bestehende Siedlungsfläche aus. Das zivile Konversionsprojekt auf dem Gelände der bei einem Großbrand zerstörten Lagerhalle entspricht in besonderem Maße dem Ziel der Regionalplanung, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und für die bauliche Entwicklung verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen. Dabei wird die Wasserfläche des Luitpoldhafens als solche durch die Planung nicht tangiert. Somit bleibt die Darstellung des Haf Beckens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ erhalten und die Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden nicht in Frage gestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123															
	4-124	4-125	4-126															
Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax															
14-433-11.41 Ludwigshafen	18.09.2018 19.09.2018	Monika Vogel Monika.Vogel@sgdsued.rlp.de	06321 99-2101 06321 99-3-2101															

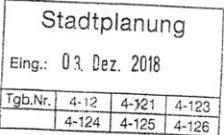
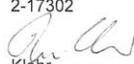
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="871 264 1099 363"> Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> <p data-bbox="311 435 1032 496">Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vereinbar. Aus landesplanerischer Sicht gibt es keine Anregungen zu den Bauleitplänen.</p> <p data-bbox="311 536 517 592">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="300 608 443 727"> Monika Vogel</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
9.	<p style="text-align: center;"><b>Der Handel</b> <i>Alles fürs Leben</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <p><b>Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz</b></p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p><u>Handelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt</u></p> <p>Stadt Ludwigshafen z.H. Frau Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen per Fax: 0621 / 5043794</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>Stadtplanung</b></p> <p style="text-align: center;">Eing.: 08. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><b>Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.</b></p> <p><b>Geschäftsstelle Neustadt</b></p> <p>Festplatzstr. 8 67433 Neustadt Telefon: 06321/9242-0 Telefax: 06321/9242-31 Email: ehv-neustadt@einzelhandel.de</p> <p style="text-align: right;">05.10.2018/KS-me</p> </div> <p style="margin-top: 20px;"><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Zeichen: 4-121F.Kn</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Handelsverbandes gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Einzelhandels derzeit <b>keine</b> Bedenken bestehen. Die Belange des Einzelhandels wurden durch die Festlegung eines „urbanen Gebietes“ nicht offensichtlich berührt.</p> <p>Mögliche Konflikte zwischen geplanter wohnbaulicher Nutzung und Gewerbebetrieben sollten berücksichtigt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="text-align: center;">               Assessor Schober         </div>	Tgb.Nr.	4-124	4-125	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Grundsätzlich müssen die vorhandenen Gewerbebetriebe schon heute auf die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Darüber hinaus erfolgte eine interne Gliederung des festgesetzten Urbanen Gebietes, um mögliche Konflikte zwischen künftiger wohnbaulicher Nutzung und Gewerbebetrieben zu vermeiden. So sind im südlichen Bereich des Plangebietes (MU<sub>1</sub>) Wohngebäude nur ausnahmsweise und in den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen abgewandten Bereichen zulässig.</p> <p>Der Anregung wird somit Rechnung getragen.</p>
Tgb.Nr.	4-124	4-125	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

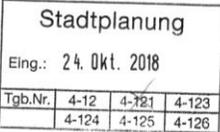
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
10.	<div style="text-align: center;">  <p><b>Stadtplanung</b> Eing.: 10. Okt. 2018</p> <table border="1" data-bbox="584 376 831 432"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mannheim Postfach 12 00 34 · 68150 Mannheim</p> <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein Postfach 21 12 25</p> <p>67012 Ludwigshafen</p> <p><b>Vorhaben öffentlicher Verwaltungen und sonstiger Dritte an Bundeswasserstraßen</b> <b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 - "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" in Ludwigshafen Süd</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 19.09.2018 gaben Sie mir die Möglichkeit Stellung zu o.a. Planungen zu nehmen.</p> <p>Das Planungsgebiet war bislang als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ festgesetzt. Auch zukünftig wird das Befahren des Luitpoldhafens mit unterschiedlichen Wasserfahrzeugen möglich sein. Die daraus entstehenden Lärm- und Emissionswerte sind bei der Umplanung in ein in ein überwiegend wohnbaulich genutztes Gebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Zulässigkeit der Emissionen, die durch die Schifffahrt verursacht werden dürfen, ist die Binnenschifffahrtsuntersuchungsordnung.</p> <p>Konflikte durch das Heranrücken der Wohnbebauung an das Hafenbecken können entstehen.</p> <p>Aus schifffahrtspolizeilicher Sicht sollte die bisherige Nutzung des Luitpoldhafens als Liegefläche oder mögliche Umschlagstelle zur Förderung der Schifffahrt nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Huber-Schneider</p> <p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes C 8, 3 68159 Mannheim</p> <p>Ihr Zeichen 4-121F-Kn</p> <p>Mein Zeichen 3512SB3-213.02/0001-RHPF/024</p> <p>Datum 9. Oktober 2018</p> <p>Constanze Huber-Schneider Telefon 0621 1505-331 Telefax 0621 1505-155</p> <p>Zentrale 0621 1505-0 Telefax 0621 1505-155 wsa-mannheim@wsv.bund.de www.wsa-mannheim.wsv.de</p> <p>Bürozeiten Mo - Do 09.00 - 15.00 Uhr Fr 08.00 - 14.00 Uhr</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Es ist davon auszugehen, dass der Schiffsverkehr im Luitpoldhafen (sofern dieser überhaupt noch vorhanden ist) nicht beeinträchtigt wird. Da die verschiedenen Wasserfahrzeuge schon heute die bestehende Wohnbebauung des nördlichen Luitpoldhafens bzw. des südlichen Bereichs des Rheinuferes Süd passieren müssen, sind hier die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten. Demgegenüber zeichnet sich die Wohnnutzung innerhalb eines Urbanen Gebietes durch eine Pflicht zur Duldung von Störungen aus. Vor diesem Hintergrund wird nicht erwartet, dass die ausgewiesenen Teilbereiche des MU, welche eine Wohnnutzung zulassen, die bisherige Nutzung des Luitpoldhafens durch die Binnenschifffahrt einschränken werden.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>2-17302H.Kle6148 <span style="float: right;">29.11.2018</span></p> <p>An</p> <p style="margin-left: 40px;">4-121, Frau Knoch</p> <p><b>GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan `99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 18.09.2018</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Wasserentnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</li> <li>2. Die Feuerwehr stimmt dem B-Plan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans nur zu, wenn die Bahnanlage des Hafengleises im Plangebiet nicht mehr existiert (Kap. 3.2, 1. Spiegelstrich, der Begründung zum B-Plan) und die Freistellung nach § 23 AEG erfolgreich durchgeführt wurde. Die Freistellung muss den Bereich im Umkreis von mind. 300 m von der neu geplanten Bebauung (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs) entfernt umfassen (Gleisende). Dies gilt auch für die Gleisanlagen auf der anderen Hafenbeckenseite (Lagerhausstraße).</li> </ol> <p style="margin-top: 20px;">2-17302  Klehr</p>	<p><b>Zu 1.:</b></p> <p>Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b></p> <p>Die bestehenden Gleisanlagen werden seit Jahren nicht mehr genutzt bzw. sind teilweise auch gar nicht mehr nutzbar. Auch derzeit befinden sich in dem skizzierten Einwirkungsbereich von 300 m um die Gleisanlagen schutzbedürftige Nutzungen in beträchtlichem Umfang. Daher sind bereits heute die Grundsätze des § 31 Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG - ("Verhütung von Gefahren") vom Betreiber der Gleisanlage zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ werden somit keine neuen Gefährdungstatbestände geschaffen.</p> <p>Die Einwände werden daher zurückgewiesen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p>4-152 F. Fu 3534 <span style="float: right;">11.10.2018</span></p> <p><b>An 4-12</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd</b></p> <p>hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 18.09.2018</p> <p><b>Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Bei den Bauleitplanungen sind die landschaftsplanerischen Ziele für die Fläche zu berücksichtigen.</p> <p>Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999 enthält für die Fläche das Ziel, die Grünachse entlang des Hafenbeckens Luitpoldhafen zu entwickeln. Es sollen Grünstrukturen und -flächen sowie eine Wegeverbindung für Fußgänger und Erholungssuchende entwickelt werden.</p> <p>Für die Planungsebene Bebauungsplan Nr. 644 ist ein Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG zu erstellen. In diesem sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege zu beschreiben.</p> <p>Im Grünordnungsplan ist insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziele des Landschaftsplans zum FNP 1999 für die Fläche entlang des Luitpoldhafens, s.o.</li> <li>• Schutz und Sicherung der alten Platanen Die Platanen entlang der Hafestraße sind Teil einer historischen Allee über die gesamte Parkinsel. Die Bäume sind durch die Bauleitplanung zu sichern. Festsetzungen zu Querungen, Erschließung und zum Schutz des Kronen- und Wurzelraumes sind zu treffen, so dass die Bäume dauerhaft erhalten werden können. Gleiches gilt für die Platanen entlang der Schwanthaler Allee.</li> </ul> <p>4-152</p> <p>i.A. Waltraud Funck</p>	<p>Das Erschließungskonzept sieht eine neue Fahrerschließung parallel zum Hafenbecken vor. Hierdurch wird eine Wegeverbindung auch für Fußgänger und Erholungssuchende ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Schutz und zur Sicherung der straßenbegleitenden Platanenallee, zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Anpflanzen von Straßenbäumen getroffen.</p> <p>Der Anregung wird daher entsprochen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung							
13.	<div style="text-align: right;"> <p><b>Ludwigshafen</b> Stadt am Rhein</p> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  <p>Stadtplanung Eing.: 24. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-124</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>WBL, Unteres Rheinufer 47, 67061 Ludwigshafen</p> <p>4-12</p> <p>Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) Eigenbetrieb der Stadt Ludwigshafen</p> <p>Stadtentwässerung und Straßenunterhalt Planung</p> <p>Herr Rainer Dech Rainer.Dech@ludwigshafen.de</p> <p>Telefon: 0621 504-6802 Telefax: 0621 504-3818 Ihre Zeichen: 4-121F-Kn3122 Ihre Nachricht: 18.09.2012 Unser Zeichen: 4-24H.De</p> <p>Ludwigshafen, 17.10.2018</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" in Ludwigshafen-Süd</b></p> <p><b>Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Seitens WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt erhalten Sie zu dem vorgelegten B-Plan-Entwurf nachfolgende Stellungnahme:</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.</p> <p>Das geplante Baugebiet ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Hafensstraße und Schwanthalerallee erschlossen. Mit der Änderung der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Situation (GRZ= 0,8 bzw. 0,6) ist <u>keine negative</u> Auswirkung auf die öffentliche Abwasserbeseitigung zu erkennen.</p> <p>Der WBL, Bereich Stadtentwässerung macht darauf aufmerksam, dass das anfallende Niederschlagswasser nach dem Wasserhaushaltsgesetz, §55 Abs. 2 zu behandeln ist. Die Prioritäten lauten hierfür : Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der SGD Süd vom 17.10.2018</p> <p>Aufgrund der örtlichen Situation (hohe Grundwasserstände) und der Nähe zum Rhein und zur Hochwasserschutzlinie wäre eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Kanalisationssystem einer Versickerung vorzuziehen. Diese Vorgehensweise könnte im Einzelfall auch auf den Privatgrundstücken (beispielsweise durch die Errichtung von Zisternen) erfolgen. Da mit der Reduzierung der Grundflächenzahl und der damit</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: small;"> <p><b>Bankverbindungen:</b> Sparkasse Vorderpfalz 1160 (BLZ 54450010) IBAN: DE21 5445 0010 0000 0011 80 BIC: LU HS DE 6A XXX</p> </div> <div style="font-size: small;"> <p><b>Öffnungszeiten:</b> Montag bis Donnerstag Uhr 09.00 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 15.30</p> </div> <div style="font-size: small;"> <p>Standort: Unteres Rheinufer 47 Zimmer Nr. Zentrale: 0621 504-3068 www.wbl-ludwigshafen.de</p> </div> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-124	4-123		4-124	4-125	4-126
Tgb.Nr.	4-12	4-124	4-123						
	4-124	4-125	4-126						

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>einhergehenden Entsiegelung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche mit einer Reduzierung des Niederschlagsabflusses zu rechnen ist, kann einer Bewirtschaftung über das öffentliche Kanalnetz, vorbehaltlich der finalen Abstimmung mit der SGD-Süd, zugestimmt werden.</p> <p>Entgegen dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2017 weist der nun vorliegende Entwurf öffentliche Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes auf, in denen die Erschließung zu sichern ist. Sollte für die Erschließung ein Erschließungsvertrag mit einem privaten Bauträger vorgesehen werden, so sind die Belange des WBL zu berücksichtigen.</p> <p>4-24</p>  <p>Kallweit Bereichsleiter</p>	<p>Ein abschließendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht detailliert bestimmt werden kann, wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung im Detail zugeführt werden.</p> <p>Inwiefern die künftigen Erschließungsstraßen in öffentlicher Hand liegen werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Darüber hinaus sind die Belange der Straßenentwässerung im Rahmen der anschließenden tiefbaulichen Planungen zu würdigen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

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

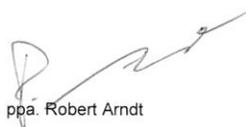
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 12.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Südliche Innenstadt am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1.	Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW)	30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2.	Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH	31.	GASCADE Gastransport GmbH
3.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz	32.	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Mitte
4.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer	33.	Vodafone GmbH
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	34.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, Kreisgruppe Ludwigshafen
6.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	35.	Die NaturFreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -	36.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
8.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle WAB -	37.	Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
9.	Technische Werke Ludwigshafen AG	38.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
10.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.	39.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz
11.	Handwerkskammer der Pfalz	40.	POLLICHIA Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
12.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege	41.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.
13.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr
14.	KNS Kommunale Netzgesellschaft Südwest mbH, Geschäftsstelle Ludwigshafen	43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt
15.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau	44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau
16.	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz	45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt
17.	Pfalzwerke Netz AG, NB Netzbau Externe Planungen / Kreuzungen	46.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtvermessung
18.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	47.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht
19.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Ludwigshafen e.V.	48.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik
20.	Sportkreisvorsitzender für die Stadt Ludwigshafen	49.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt
21.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Obere Landespflegebehörde -		
22.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Abteilung 4, Referat 41 -		
23.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz – Gruppe Ludwigshafen		
24.	Architektenbeirat		
25.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post + Eisenbahnen		
26.	Verband Region Rhein-Neckar		
27.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		
28.	W.E.G. GmbH		
29.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim		

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 05.12.2018 abgegeben:

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
1.	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p>Rheinland-Pfalz BLAW BETRIEB LANDESEIGENE ANLAGEN AN WASSERSTRASSEN</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> <p>Stadtplanung</p> <p>Eing.: 14. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Tgb.Nr.</td> <td style="width: 15%;">4-12</td> <td style="width: 15%;"><del>4-121</del></td> <td style="width: 15%;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauleitplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794</p> <p style="text-align: right;">Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar</p> <p style="text-align: right;">Datum: 10.01.2019</p> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange wurde gebeten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p>Nachdem sich insoweit die Situation hinsichtlich der Belange des BLAW nicht geändert hat, verweisen wir vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2018, die wir vorsichtshalber als Anlage diesem Schreiben nochmals beifügen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">               Franz J. Reindl         </div> <div style="text-align: center;">               ppa. Robert Arndt         </div> </div> <p>Anlage: Stellungnahme vom 12.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB</p>	Tgb.Nr.	4-12	<del>4-121</del>	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Die mit Schreiben vom 10.01.2019 vorgebrachten Belange des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) umfassen die bereits mit Schreiben vom 12.10.2018 vorgebrachten Einwände.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sei auf die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung verwiesen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	<del>4-121</del>	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="880 256 1106 363" style="text-align: right;">  </div> <p data-bbox="300 467 539 564">           Stadtverwaltung Ludwigshafen            Dezernat IV / Bauplanung            Frau Tanja Knoch            Postfach 211225            67012 Ludwigshafen         </p> <p data-bbox="300 600 674 639">           Vorab per Telefax: 504-3794            Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de         </p> <p data-bbox="826 568 1016 619">           Durchwahl: -1 19            Sachbearbeiter: Robert Arndt            Unser Zeichen: Ar         </p> <p data-bbox="826 639 1016 655">           Datum: 12.10.2018         </p> <p data-bbox="300 700 703 764"> <b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b>  <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b> </p> <p data-bbox="300 804 555 863">           Sehr geehrte Frau Knoch,            sehr geehrter Herr Trojan,            sehr geehrte Damen und Herren,         </p> <p data-bbox="300 906 1061 965">           der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.         </p> <p data-bbox="300 986 495 1026"> <b>A</b>  <u>Tatsächliche Grundlagen</u> </p> <p data-bbox="300 1046 1061 1086">           In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.         </p> <p data-bbox="300 1107 1061 1286">           Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Andienungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.         </p> <p data-bbox="300 1307 1061 1347">           Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine         </p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafenauffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p>I. <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfsfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafentflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafenauffinen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschnitten wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen-gewerblich und hafenauffinen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbeschworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafens im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p>II. <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer geräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus hafenspezifischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafensbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistikknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzuzudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenebetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafenstraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzupressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p> <p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt</p>	

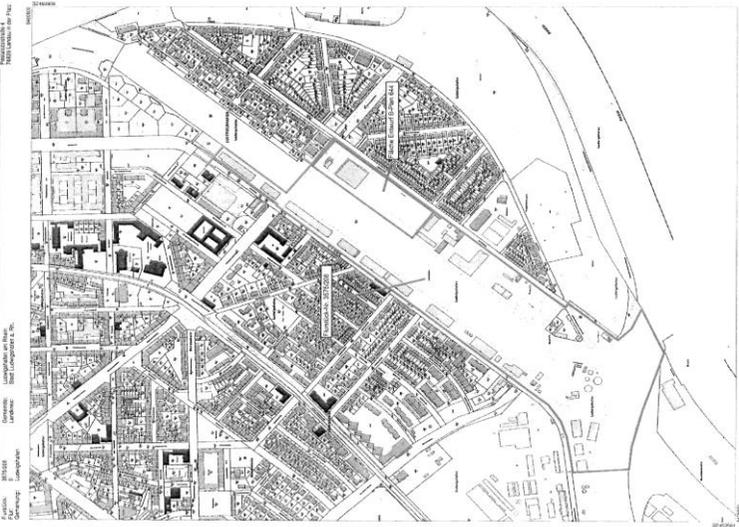
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwander.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafestraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafestraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafestraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafestraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumsschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p> <p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumsschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p>	

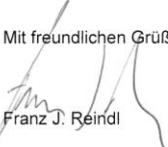
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenvirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenvirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p><b>III.</b></p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafengebiete einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Franz J. Reindl</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>i.A. Robert Arndt</p> </div> </div> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: small; margin-right: 5px;">             Auszug aus den Geobasisinformationen Lageplanbereichsrichtlinie         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  </div> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-size: x-small; margin-left: 5px;">             Maßstab 1:1000              Nord ist oben              Datum: 01.01.2019              Projekt: Luitpoldhafen Süd              Auftraggeber: Stadt Luitpoldhafen              Auftrag: Lageplan         </div> </div>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
2.	<div data-bbox="383 252 629 395" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 14. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Tgb.Nr.</td> <td style="width: 25%;">4-12</td> <td style="width: 25%;">4-121</td> <td style="width: 25%;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="752 331 1104 389" style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">  <p><b>Häfen Rheinland-Pfalz</b> weltweit für die Region</p> </div> <div data-bbox="297 427 678 440" style="font-size: small;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH · Postfach 21 06 24 · 67056 Ludwigshafen am Rhein</p> </div> <div data-bbox="297 459 539 560" style="font-size: small;"> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauleitplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="297 592 524 611" style="font-size: small;"> <p>Vorab per Telefax: 504-3794</p> </div> <div data-bbox="835 427 1104 496" style="font-size: small;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zollhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135 www.haefen-rlp.de</p> </div> <div data-bbox="835 560 1025 611" style="font-size: small;"> <p>Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar</p> </div> <div data-bbox="835 632 1014 647" style="font-size: small;"> <p>Datum: 10.01.2019</p> </div> <div data-bbox="297 695 707 759" style="font-weight: bold; font-size: small;"> <p>Ihr AZ.: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</p> </div> <div data-bbox="297 799 557 863" style="font-size: small;"> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="297 903 1070 962" style="font-size: small;"> <p>die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH wurden als Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> </div> <div data-bbox="297 983 1070 1042" style="font-size: small;"> <p>Nachdem sich insoweit die Situation hinsichtlich der Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH nicht geändert hat, verweisen wir vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2018, die wir vorsichtshalber als Anlage diesem Schreiben nochmals beifügen.</p> </div> <div data-bbox="297 1086 943 1106" style="font-size: small;"> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> </div> <div data-bbox="297 1142 490 1161" style="font-size: small;"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="297 1225 421 1244" style="font-size: small;"> <p> Franz J. Reindl</p> </div> <div data-bbox="521 1225 667 1244" style="font-size: small;"> <p> ppa. Robert Arndt</p> </div> <div data-bbox="297 1329 1043 1366" style="font-size: small;"> <p>Anlage: Stellungnahme vom 12.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB</p> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Die mit Schreiben vom 10.01.2019 vorgebrachten Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sind wortgleich bzw. identisch mit den vorgebrachten Belangen des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW).</p> <p>Daher gelten die zuvor genannten Stellungnahmen auch für die Äußerungen der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: center;">  <p>Häfen Rheinland-Pfalz weltweit für die Region</p> </div> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH · Postfach 21 06 24 · 67036 Ludwigshafen am Rhein</p> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zollhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135 www.haefen-rhp.de</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauplanung Frau Tanja Knoch Postfach 21 1225 67012 Ludwigshafen</p> <p>Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794 Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> <p>Datum: 12.10.2018</p> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b> <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p style="text-align: center;"><b>A</b> <u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.</p> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Andienungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafennahen Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p style="text-align: center;"><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b> <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewer-</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>begebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafenumflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafenauffinen Lager- und Logistikrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschnitten wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen- gewerblich und hafenauffinen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problemkreis, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbe-</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafen im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p style="text-align: center;"><b>II.</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a)</p> <p>Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus hafenspezifischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenerbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistiktutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzuzudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenebetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafestraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzupressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p>	

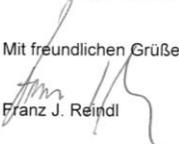
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwender.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafestraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafestraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafestraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafestraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumsschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafengebiet des Luitpoldhafens betreffen.</p>	

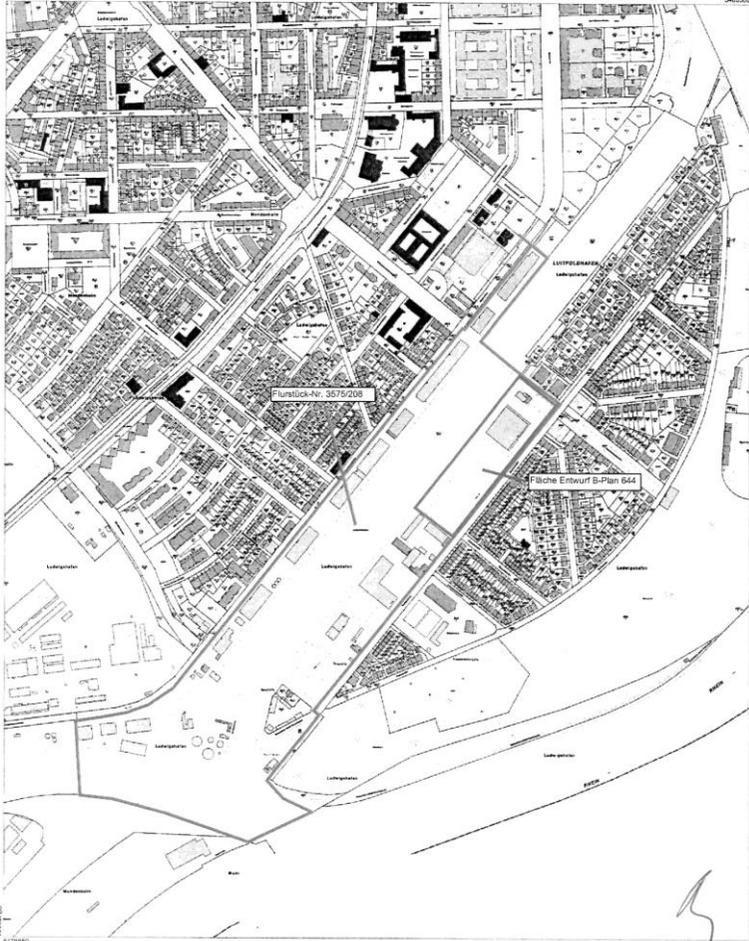
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumsschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenvirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenvirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p style="text-align: center;">III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafentreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Franz J. Reindl       ppä. Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

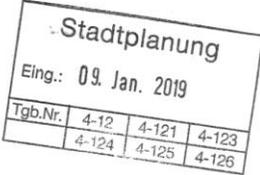
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Auszug aus den Geobasisinformationen</b> Liegenschaftsübersichtskarte</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Hergestellt am 16.11.2015</p> <p>Furstück: 3575/208      Gemeinde: Luitpoldhafen am Rhein  Plan: 0                      Landkreis: Stadt Luitpoldhafen a. Rh.  Gemarkung: Luitpoldhafen</p> <p style="text-align: right;">Parzellennr. Be 4 76520 Luitpoldhafen a. Rh.</p>  <p style="text-align: right;">Maßstab 1 : 5 000 0 50 100 150 Meter</p> <p><small>Verwertigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermessung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen). Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.</small></p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
3.	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;">  <p style="font-size: small;">IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Stadtplanung Frau Tanja Knoch Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 11. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-122</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> <p style="font-size: x-small;">9. Januar 2019 Malin Handrick Standortpolitik Tel. 0621 5904-1520 Fax 0621 5904-1504 malin.handrick@pfalz.ihk24.de www.pfalz.ihk24.de</p> </div> </div> <p><b>Ihr Schreiben vom 12.12.2018;</b></p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes'99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Ludwigshafen Süd</b> <b>Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz am Planverfahren 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes'99 sowie des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die IHK Pfalz bereits am 19.10.2018 eine Stellungnahme zu genanntem Planverfahren abgegeben. Daher beziehen wir uns im Folgenden lediglich auf die in den aktuellen Planunterlagen neu ausgeführten Abschnitte und verweisen für weitere Details des Verfahrens auf die vorangegangene Stellungnahme.</p> <p>Zunächst möchten wir uns für die Gesprächsbereitschaft, die uns seitens der Stadtplanung entgegengebracht wird, bedanken.</p> <p>Da das Planverfahren durchaus Konfliktpotenzial birgt, findet am 08.02.2019 ein Austausch der Stadt Ludwigshafen und anliegenden Unternehmen bei der IHK Pfalz statt. Ziel dieses Gesprächs sollte ein Konsens über das Planvorhaben sein, in dem sich alle Betroffenen wiederfinden und sich die Unternehmen weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung tangiert sehen.</p> <p>In Hinblick auf die Anpassung des Flächennutzungsplans in eine gemischte Baufläche (M) haben wir keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Anlässlich der Änderung des Bebauungsplans erachten wir die Gliederung des Plangebiets in Teilbereiche für sinnvoll und wichtig. Bei den Teilbereichen MU<sub>2</sub> und MU<sub>3</sub> sehen wir die Festsetzung eines Urbanen Gebiets zwar in Bezug auf die Verfügbarkeit von gewerblich nutzbarer Baufläche in Ludwigshafen weiter kritisch. Unseres Erachtens sind durch die Planungen in diesen Teilbereichen jedoch keine Beeinträchtigungen für anliegende Unternehmen zu erwarten. Zu gewährleisten ist zudem der dynamische Bestandsschutz des im nördlichen Bereich angrenzenden Lebensmittelgroßmarktes C+C.</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;">Dienstleistungszentren der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz Luitpoldplatz 2-4   67059 Ludwigshafen   Tel. 0621 5904-0   Fax 0621 5904-1214   service@pfalz.ihk24.de Europaplatz 14   67057 Kaiserslautern   Tel. 0631 41448-0   Fax 0631 41448-2704   service.kl@pfalz.ihk24.de Im Dreieck 5   76829 Landau   Tel. 06341 971-2510   Fax 06341 971-2514   service.lg@pfalz.ihk24.de Adam-Müller-Straße 6   66954 Pirmasens   Tel. 06331 523-2610   Fax 06331 523-2614   service.pk@pfalz.ihk24.de</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-122	4-125	4-126	<p>Das festgesetzte „Urbane Gebiet“ ermöglicht auch weiterhin gewerbliche Nutzungen; innerhalb des Teilbereiches MU<sub>1</sub> werden diese sogar begünstigt, indem Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig bzw. teilweise sogar gänzlich ausgeschlossen sind.</p> <p>Dem C+C Lebensmittelmarkt wird durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugesprochen, auch wenn die zwischenzeitliche Schließung kein gesteigertes Interesse an dem Standort vermuten lässt. Die Regelungen des Bebauungsplanes stehen einem Weiterbetrieb daher nicht entgegen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-122	4-125	4-126							

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gegenüber Teilbereich MU, bestehen unsererseits weiterhin erhebliche Zweifel. Um hier das Konfliktpotenzial angesichts der bestehenden Gewerbestruktur im Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die niedrigeren Lärmschwellen eines Urbanen Gebiets, zu minimieren, sollte in diesem Teilbereich unserer Ansicht nach ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.</p> <p>Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, würden wir zudem gerne das Gespräch Anfang Februar abwarten und die betroffenen Unternehmen in den Prozess integrieren.</p> <p>Für Rückfragen oder Gespräche zu genanntem Verfahren in Ludwigshafen steht die IHK Pfalz gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Industrie- und Handelskammer für die Pfalz</p>  <p>Malin Handrick Referentin für Handel, Stadtentwicklung und Planung</p>	<p>Die vorgenommene horizontale Gliederung des künftigen Urbanen Gebietes trägt dem planerischen Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG Rechnung. Auf diese Weise wird ein unmittelbares Nebeneinander von möglicher Wohnnutzung und den südlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen vermeiden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO würde dieser Konzeption widersprechen und entsprechende Konflikte erzeugen. Die Stadt räumt den städtebaulichen Zielen der Planung eine umfeldverträgliche Ausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen und gewerbliche Nutzungen in einem damit verträglichen Maße zuzulassen Vorrang vom Interesse an einer Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen ein.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung				
4.	<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  <p><b>Rheinland-Pfalz</b> GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE</p> </div> <div style="margin-bottom: 20px;"> <p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie   Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10   67346 Speyer</p> </div> <div style="margin-bottom: 20px;"> <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein Postfach 21 12 25 <b>67012 Ludwigshafen</b></p> </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;"> <p><b>DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE</b> Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Telefon 06232 675740 landesarchaeologie- speyer@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de</p> </div> <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 25%;">Mein Aktenzeichen E2018/1434 dh</td> <td style="width: 25%;">Ihr Schreiben vom 12.12.2018 AZ.: 4-121F.Kn</td> <td style="width: 25%;">Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de</td> <td style="width: 25%;">Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">07.01.2019</p> <p><b>Betr.: 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes `99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;</b> <b>hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.</b></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> </ol>	Mein Aktenzeichen E2018/1434 dh	Ihr Schreiben vom 12.12.2018 AZ.: 4-121F.Kn	Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
Mein Aktenzeichen E2018/1434 dh	Ihr Schreiben vom 12.12.2018 AZ.: 4-121F.Kn	Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760			

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

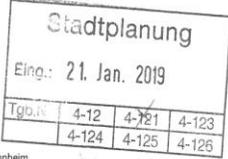
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="869 252 1099 336"></p> <p data-bbox="331 432 1032 592">3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, 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.</p> <p data-bbox="304 619 969 639">Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p data-bbox="304 667 1025 730">Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p data-bbox="304 758 1016 853">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 data-bbox="304 880 1025 970">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 data-bbox="304 997 875 1018">Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="304 1066 501 1086">Mit freundlichen Grüßen,</p> <p data-bbox="304 1114 551 1134">i.A. </p> <p data-bbox="304 1161 465 1182">Dr. David Hissnauer</p>	



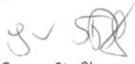
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

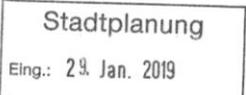
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																																																
	<div data-bbox="369 255 481 319"> </div> <div data-bbox="896 271 1131 295"> <p>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> </div> <div data-bbox="291 335 571 406"> <p>DATUM EMPFÄNGER BLATT 2</p> </div> <div data-bbox="369 430 548 454"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="369 478 504 582"> <p>i. V. Bogdan Polka</p> </div> <div data-bbox="750 478 963 550"> <p>i. A. Annegret Kilian</p> </div> <div data-bbox="369 662 761 686"> <p>Anlage: (Lageplan vom 25.09.2018 ist weiterhin gültig)</p> </div> <div data-bbox="268 710 1108 1181"> </div> <div data-bbox="280 1189 392 1268"> </div> <div data-bbox="470 1220 604 1252"> </div> <div data-bbox="604 1189 1108 1284"> <table border="1"> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TiBL:</td> <td colspan="2">Schweden</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Höllbrunn</td> <td>AuB</td> <td colspan="2">06</td> </tr> <tr> <td>DNB:</td> <td colspan="2">Luitpoldhafen</td> <td>VaB</td> <td colspan="2">621J</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td>PTI 21, Annegret Kilian</td> <td>Sticht</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>25.09.2018</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Maßstab 1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Blatt 1</td> </tr> </table> </div>	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TiBL:	Schweden					PTI:	Höllbrunn		AuB	06		DNB:	Luitpoldhafen		VaB	621J		Bemerkung:			Name	PTI 21, Annegret Kilian	Sticht				Datum	25.09.2018	Lageplan						Maßstab 1:1000						Blatt 1	
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																														
TiBL:	Schweden																																																	
PTI:	Höllbrunn		AuB	06																																														
DNB:	Luitpoldhafen		VaB	621J																																														
Bemerkung:			Name	PTI 21, Annegret Kilian	Sticht																																													
			Datum	25.09.2018	Lageplan																																													
					Maßstab 1:1000																																													
					Blatt 1																																													

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<div style="text-align: center;">   </div> <p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH   Möhlstraße 27   68165 Mannheim</p> <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV, Stadtplanung Geschäftsstelle Bauleitplanung / Untere Denkmalschutzbehörde Frau Knoch Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p>IS4 / Infrastrukturplanung Goebel, Dorothe IS3-4-Beteiligung@rnv-online.de Telefon: 0621 465-1710 Telefax: 0621 465-3234</p> <p>Mannheim, 14. Januar 2019</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.12.2018 zum o. g. Flächennutzungsplan und Bauleitplanverfahren und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Die rnv GmbH hat keine Einwände gegen den o. g. Flächennutzungsplan. Wir weisen aber auf folgenden Sachverhalt hin:</p> <p>Im Abschnitt 3.2 fehlt unter dem Punkt verkehrliche Erschließung die Nennung der Haltestelle Parkinsel auf Linie 77 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Wir bitten, jeweils</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Schwanthalerallee auf der südlichen Seite und</li> <li>• in der Hafestraße etwa in Höhe Nr. 23</li> </ul> <p>eine freie Bordsteinlänge ohne Einbauten oder Baumscheiben von ca. 12m einzuhalten, damit wir im Bedarfsfall Ersatzhaltestellen bei Umleitungen der Buslinie einrichten können.</p> <p>Zu Bauplanungsrechtlichen/Textlichen Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften – Nr. 3 Zahl der notwendigen Stellplätze (Seite 6/10) sowie zu Begründung zum Bebauungsplan – Abschnitt 5.12 – Zahl der notwendigen Stellplätze teilen wir folgendes mit: Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Entlastung der Innenstädte von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm ist nach der Errichtung anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die in unmittelbarer Nähe des Baugebiets bereits vorhandenen attraktiven Angebote des ÖPNV nutzen. Wie in Abschnitt 3.2 unter "Verkehrliche Erschließung" bereits beschrieben, ist das Baugebiet durch die dort gelegene Haltestelle Schwanthalerplatz der Buslinie 77 sowie außerdem durch die nur knapp 400 m entfernte Haltestelle Luitpoldhafen der Stadtbahnlinie 10 sehr gut an den ÖPNV angebunden. Der Berliner Platz - mit dem dortigen Bahnhof Ludwigshafen Mitte wichtigster ÖPNV-Knotenpunkt in Ludwigshafen – ist nur ca. 1,5 km entfernt und sowohl mit der Buslinie 77 als auch mit der Stadtbahnlinie 10 in 5-6 Minuten zu erreichen.</p>	<p>Die Haltestelle „Parkinsel“ befindet sich – im Gegensatz zur Haltestelle „Schwanthalerplatz“ der gleichen Buslinie – lediglich in mittelbarer Nähe zum Plangebiet, weshalb sie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ keine Erwähnung findet.</p> <p>Die geforderten freien Bordsteinlängen stellen keinen planungsrechtlichen Regelungsinhalt dar, da die bestehenden Straßenverkehrsflächen nicht verändert werden. Sollte es zu einer Umgestaltung im öffentlichen Raum kommen, so wären die Belange im Rahmen der nachgelagerten konkreten Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.</p> <p>Der festgesetzte Stellplatzschlüssel soll grundsätzlich sicherstellen, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden kann und kein gravierender Parkraumangel in dem Baugebiet entsteht. Weiterhin trägt die Differenzierung des Stellplatzschlüssels der Tatsache Rechnung, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen aufgrund ihrer unterschiedlichen Belegung in der Regel auch unterschiedliche Stellplatzbedarfe auslösen. Erfahrungsgemäß entsprechen die getroffenen Regelungen jedoch nicht der Anzahl der tatsächlich in einem Haushalt vorhandenen Fahrzeuge, sodass hier im Alltag meist eine Diskrepanz besteht. Zudem würde ein 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 Bevölke-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Daher erscheint uns die vorgenannte Festsetzung, z.T. mehr als einen Stellplatz pro Wohnung nachweisen zu müssen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1). Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen 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>rung. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sich ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen der Druck auf Parkplätze im öffentlichen Raum erhöht und entsprechende Konflikte entstehen können.</p> <p>Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
7.	<div style="text-align: right;">  <p><b>Rheinland-Pfalz</b> STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <table border="1" style="margin: 0 auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Tgb.Nr.</td> <td style="padding: 2px;">4-12</td> <td style="padding: 2px;">4-121</td> <td style="padding: 2px;">4-123</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">4-124</td> <td style="padding: 2px;">4-125</td> <td style="padding: 2px;">4-126</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Postfach 10 09 95   67405 Neustadt an der Weinstraße</p> <p style="margin-top: 10px;">Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich Stadtplanung Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen am Rhein</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p><b>REGIONALSTELLE GEWERBEAUFSICHT</b></p> <p style="font-size: x-small;">Karl-Heffrich-Straße 2 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-0 Telefax 06321 33398 referat23@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de</p> <p>24. Januar 2019</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <table style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 25%;">Mein Aktenzeichen</td> <td style="width: 25%;">Ihr Schreiben vom</td> <td style="width: 25%;">Ansprechpartner/-in / E-Mail</td> <td style="width: 25%;">Telefon / Fax</td> </tr> <tr> <td>23/05/6/2019/0018/ WOWE</td> <td>21.12.2018 Frau Knoch</td> <td>Elizabeth Wollenweber elizabeth.wollenweber@sgdsued.rlp.de</td> <td>06321 / 99 11 64 06321 / 33398</td> </tr> </table> <p style="font-size: x-small;">Bitte immer angeben!</p> </div> <p style="margin-top: 10px;"><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Flächennutzungsplan 99 „Luitpoldhafen Süd und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Ludwigshafen</p> <p style="margin-top: 10px;">( ) Anhörung      gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (X) Beteiligung    gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ( ) Offenlegung   gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p style="margin-top: 10px;">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p style="margin-top: 10px;">aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur oben genannten Bauleitplanung Folgendes:</p> <p style="margin-top: 10px;"><b>1. Einwendungen:</b></p> <p style="margin-left: 20px;">Die vorgelegte Planung soll im Plangebiet Nr. 644 unter Anderem die Errichtung von Wohneinheiten und die Ansiedlung von öffentlich genutztem Gebäude ermöglichen. Entsprechend dieser Nutzungen ist der Geltungsbereich als schutzbedürftiges Gebiet anzusehen.</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax	23/05/6/2019/0018/ WOWE	21.12.2018 Frau Knoch	Elizabeth Wollenweber elizabeth.wollenweber@sgdsued.rlp.de	06321 / 99 11 64 06321 / 33398	<p>Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG wurde im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung geschenkt.</p> <p>So wurde gutachterlich untersucht, ob das Plangebiet mit den aufgeführten Störfallbetrieben (Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG sowie Contargo Rhein-Neckar GmbH) verträglich ist. Für alle vier Störfallbetriebe liegen Aussagen zu den angemessenen Sicherheitsabständen (gemäß Leitfaden KAS-18 bzw. -32) vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich i.S.v. § 50 BImSchG keine Einschränkungen für die Betriebsbereiche ergeben bzw. kein Nutzungskonflikt für das Bebauungsplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ erkennbar ist.</p> <p>So kommt das Gutachten der GICON GmbH (2016) für den Betriebsbereich der Shell Deutschland Oil GmbH zu dem Schluss, dass sich lediglich bis zu einem Abstand von 115 m Gefährdungen durch Wärmestrahlung herleiten lassen (tatsächlicher Abstand zum Plangebiet: ca. 900 m); vom Betriebsbereich gehen zudem für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft auch keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.</p> <p>Auch der für die Firma Raschig GmbH durch die GICON GmbH (2019) gutachterlich ermittelte angemessene Sicherheitsabstand von 200 m um deren Betriebsbereich wird durch das mindestens 500 m entfernte Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Die OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG betreibt am Kaiserwörthhafen eine Lager- und Umschlaganlage, in der entzündbare und / oder gewässergefährdende Flüssigkeiten gehandhabt werden. Diese bedingen nach firmeneigener Aussage vom 17.04.2019 einen Abstand von 200 m. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 in einer Entfernung von mindestens 1.100 m befindet, entsteht kein Konflikt für die Planung.</p> <p>Ein weiteres Gutachten (GICON GmbH 2019) betrachtet das trimodale Containerterminal im Kaiserwörthhafen, welches von der Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die mit Detailkenntnissen berechneten angemessenen Sicherheitsabstände (max. 510 m) der dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für das Plangebiet (Mindestentfernung ca. 1.200 m) darstellen und somit auch keine</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123															
	4-124	4-125	4-126															
Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax															
23/05/6/2019/0018/ WOWE	21.12.2018 Frau Knoch	Elizabeth Wollenweber elizabeth.wollenweber@sgdsued.rlp.de	06321 / 99 11 64 06321 / 33398															

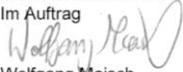
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 264 1099 360" style="text-align: right;">  <p>Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> </div> <p>Südlich des Geltungsbereichs sind die Firmen Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, Contargo Rhein-Neckar und Oqema Terminal GmbH &amp; Co. KG, angesiedelt, die gemäß der 12. BImSchV Betriebsbereiche der oberen Klasse besitzen.</p> <p>Bei Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes von Betriebsbereichen kann es zu Unfällen kommen, die Auswirkungen auf das Umfeld haben. In diesem Zusammenhang kann der Geltungsbereich von den Auswirkungen eines schweren Unfalls, im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III Richtlinie), möglicherweise betroffen sein. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebiet innerhalb des Achtungsabstandes der Firma Contargo Rhein-Neckar befindet. Für den Achtungsabstand der Firma Contargo Rhein-Neckar sind - nach KAS 18 - derzeit 2193 m festgelegt.</p> <p>Des Weiteren ist die Lärmbelastung durch die im Kaiserwörthhafen und im Mundener Altrheinhafen ansässigen Betriebe auf den Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der aktuellen Begebenheiten und Betriebsweisen, zu bewerten. Hier könnten tieffrequente Schallquellen, die sich vom Containerhandling ergeben, von Bedeutung sein.</p> <p>Gebiete sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p><b>2. Rechtsgrundlagen:</b> § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG</p>	<p>Betriebseinschränkung für die Contargo Rhein-Neckar GmbH ergeben. Eine per Planfeststellungsbeschluss gewährte „unbestimmte“ Genehmigung erlaubt jedoch, dass das Containerterminal theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen darf. Vor diesem Hintergrund nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung nach KAS-32 vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüssigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Mindestentfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 von ca. 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da von Contargo die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Hinzu tritt, dass sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehrlaststelle oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m befinden; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt. Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in dem weniger als 200 WE vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor, weshalb das geplante MU aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH und zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes führt.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Lärmbetrüchtigungen wurde gerade aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu bestehenden Gewerbebetrieben der Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, da hier das Wohnen (stärker als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO) mit einer Pflicht</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 264 1099 360" style="text-align: right;">  <p>Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> </div> <p><b>3. Möglichkeiten der Überwindung:</b> Die unter Punkt 1. genannten Einwendungen sollten zusammen mit den betroffenen Betrieben erörtert werden. Hinsichtlich der Problematik des Störfallrechts können durch eine sicherheitstechnische Prüfung gemäß § 29a Bundes-Immissionsschutzgesetz Regelungen für eine mögliche Ansiedlung beurteilt werden.</p> <p><b>4. Hinweise:</b> Die vorgelegten Planungsunterlagen nehme ich zu unseren Akten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Elizabeth Wollenweber</p>	<p>zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“ ist. So sieht auch die TA Lärm entsprechende Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags (gegenüber 60 dB(A) in einem Mischgebiet) sowie 45 dB(A) nachts (analog zum Mischgebiet) vor.</p> <p>Im Gutachten der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (2018) wurde u. a. untersucht, ob sich aus schalltechnischer Sicht ein Konflikt zwischen dem neuen Baugebiet und den benachbarten gewerblichen Nutzungen ergibt. Dabei wurde festgestellt, dass im Vergleich zum Status quo die benachbarten Betriebe keine Einschränkungen zu befürchten haben. Darüber hinaus wurde im südlichen Baufeld, welches unmittelbar an die Bestandsgewerbenutzung angrenzt, die Wohnungsnutzung deutlich eingeschränkt (obwohl dies aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich gewesen wäre).</p> <p>Weiter entfernte Schall-Emittenten (Contargo Rhein-Neckar GmbH, Raschig GmbH) sind ebenfalls nicht relevant für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 644.</p> <p>So wurde im „Planfeststellungsbeschluss (...) für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 für den Betrieb des Terminals (inzwischen betrieben durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH) festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. inveno GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im zuvor genannten Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Auch die im Rahmen des Verfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo Rhein-Neckar GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, wonach sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Containerumschlags befindet.</p> <p>Bezüglich der Firma Raschig ist festzustellen, dass sich zwischen dem Betrieb und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandswohngebiete befinden (z. B. entlang der Van-Leyden-Straße) bzw. Wohnnutzungen näher am Emissionsort Raschig GmbH liegen (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel) als das Plangebiet selbst. Auf diese Nutzungen muss die Firma bereits im Status quo Rücksicht nehmen, sodass eine weitere Wohnnutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Raschig führen kann.</p> <p>Gleiches gilt auch für das Werk III der Scherer &amp; Kohl GmbH &amp; Co. KG im Ludwigshafener Kaiserwörthhafen. Auch hier liegt zwischen dem Betriebsgelände und dem Plangebiet Nr. 644 ein Bestandswohngebiet (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel), sodass eine weitere Wohnnutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Scherer &amp; Kohl führen kann.</p> <p>Insgesamt wurde dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung													
8.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Dezernat Soziales und Integration Eing.: 18. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>5-01</td> <td>5-11</td> <td>5-12</td> <td>5-13</td> <td>5-14</td> </tr> </table> <p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Postfach 10 02 62   67402 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadt Ludwigshafen Derzernat IV z.Hd.v. Fr. Tanja Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen</p> <p>Mein Aktenzeichen    Ihr Schreiben vom    Ansprechpartner/-in / E-Mail    Telefon / Fax 34/2-31.00.03            12.12.2018                    Wolfgang Maisch            06321 99-4171 335-Bebpl-18            4-121F.Kn                      <a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de</a>    06321 99-4222 Bitte immer angeben!</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> <p>REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ</p> <p>Karl-Helfferich-Straße 22 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-40 Telefax 06321 99-4222 poststelle@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de</p> <p>15.01.2019</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p style="text-align: center;"><b>Stadtplanung</b> Eing.: 21. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen – Süd</b></p> <p>Bezug: Unsere Stellungnahme vom 16.10.2018; 237-Bebpl-18; frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>zu der o.g. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie des Bauleitplanverfahrens (Stand 12.12.2018) haben wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes folgende Anmerkungen.</p> <p><b>1. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b> Es ist vorgesehen das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abzuleiten. Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten grundsätzlich die Ausführungen gemäß § 55 Abs. 2 WHG.</p> <p><u>Unsere Prioritäten lauten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.</u> Aufgrund der örtlichen Situation in Rheinnähe und der Nähe zur Hochwasserschutzlinie wäre eine Bewirtschaftung über den bestehenden Mischwasserkanal (die Zustimmung der Stadtentwässerung Ludwigshafen WBL vorausgesetzt) hier im Einzelfall denkbar. Dies ist im Weiteren bei der Aufstellung des jeweiligen Entwässerungskonzeptes (Niederschlagswasser) unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben mit mir abzustimmen.</p>	5-01	5-11	5-12	5-13	5-14	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p><b>Zu1.:</b> Aufgrund der örtlichen Situation, welche sich durch hohe Grundwasserstände sowie die Nähe zum Rhein und der Hochwasserschutzlinie auszeichnet, ist seitens der Stadtentwässerung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Kanalisationssystem einer Versickerung vorzuziehen. Des Weiteren trägt die Reduzierung der Grundflächenzahl und die damit einhergehende Entsiegelung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu einer Reduzierung des Niederschlagsabflusses bei, weshalb einer Bewirtschaftung über das öffentliche Kanalnetz nichts entgegensteht. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann, wann und wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Der Anregung wurde Rechnung getragen, indem der Bebauungsplan eine textliche Kennzeichnung beinhaltet, die darauf hinweist, dass bei baulichen Maßnahmen mit einem erhöhten Aufwand gerechnet werden muss. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ wird auf Seite 21 näher ausgeführt, dass durch entsprechende Planungen / Maßnahmen auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden muss.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 3.:</b> Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 4.:</b> Die bestehende Hochwasserschutzlinie wurde nachrichtlich in den Bau-</p>
5-01	5-11	5-12	5-13	5-14											
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123												
	4-124	4-125	4-126												

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: right;">  </div> <p><b>2. Tiefgaragen</b>                      Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Nähe zum Rhein, Hochwasserschutzlinie, Rheinhochwasser, Druckwasser) ist auf Unterkellerungen, Tiefgaragen möglichst zu verzichten. Sollten Tiefgaragen dennoch vorgesehen sein, so sind diese aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände insbesondere bei Rheinhochwasser nachweislich <u>druckwasserdicht</u> herzustellen.</p> <p>In Bezug auf die Ausführungen zu 5.13 der Begründung (Seite 21/55) möchte ich darauf hinweisen das entgegen Ihren Angaben zum Bemessungsgrundwasserstand <u>das Grundwasser infolge Rheinhochwasser durchaus deutlich höher ansteigen kann.</u></p> <p><b>3. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b>                      Sollten im Zuge der späteren Bauvorhaben temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden so sind die erforderlichen Erlaubnisse mit entsprechenden Planunterlagen und unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen zu beantragen.</p> <p><b>4. Sonstiges</b>                      Im Bereich der Hochwasserschutzlinie ist die Zugänglichkeit zu dieser auch mit Fahrzeugen jederzeit und dauerhaft sicher zu stellen bzw. zu gewährleisten. Im Bereich der Hochwasserschutzlinie ist auf Baumpflanzungen etc. zu verzichten. Auf die DIN 19712 wird diesbezüglich hingewiesen.</p> <p><b>Ansonsten ist weiterhin unsere oben genannte Stellungnahme zu beachten.</b></p> <p><b>Siehe u. a. die Genehmigungspflicht nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) für bauliche Anlagen etc. im 40 m Bereich des Luitpoldhafens.</b></p> <p><b>Abschließende Beurteilung</b>                      Unter Beachtung des o.g. bestehen gegen die vorgelegte Teiländerung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Die Stellungnahme vom 16.10.2018; 237-Bebpl-18 ist weiterhin zu beachten.</p> <p>Grundsätzlich ist nur das Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort ist beim jeweiligen Entwässerungskonzept, unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben detailliert zu untersuchen und mit mir abzustimmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag                        Wolfgang Maisch</p>	<p>ungsplan übernommen. Zusätzlich bedeutet die nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Hafengleises, dass die Bestandssituation nicht verändert wird. Für den Fall, dass das Hafengleis entwidmet wird, kann die unmittelbar angrenzende Hochwasserschutzmauer im Katastrophenfall schnell und ungehindert über die neue Erschließungsstraße entlang des Hafenbeckens erreicht werden.</p> <p>Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.</p> <p>Hinsichtlich des Hochwasserschutzes bzw. einer Gefährdung durch Überschwemmung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darüber hinaus wurde den übrigen Anregungen aus der Stellungnahme vom 16.10.2018 durch die getroffenen Festsetzungen sowie der Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan entsprochen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
9.	<div data-bbox="257 247 1120 422" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 17. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Tgb.Nr.</td> <td style="width: 25%;">4-12</td> <td style="width: 25%;">4-121</td> <td style="width: 25%;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="824 327 1108 414" style="text-align: center;">  <p>Technische Werke Ludwigshafen AG</p> </div> <p style="font-size: small;">TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen          Frau Tanja Knoch          Stadtplanung Bereich 4-12          Postfach 21 12 25          67012 Ludwigshafen</p> <p style="font-size: small;">Anette Göbel          fon 0621-505 2715          fax 0621-505 2840          Planauskunft.twf.de</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">14. Januar 2019          Seite 1 / 2</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99,          "Luitpoldhafen Süd" und Bauleitplanverfahren Nr. 644          „Luitpoldhafen Süd“</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Informationstechnik TIA Göa 2715          Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung 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>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Vorschriften stellen allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers dar, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p data-bbox="862 359 1108 383">Technische Werke Ludwigshafen AG</p> <p data-bbox="862 422 918 438">Seite 2 / 2</p> <p data-bbox="291 462 918 486"><b>2. Grundstücksmanagement</b> <b>V-R Rt 2662</b></p> <p data-bbox="291 502 952 526">Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 liegende Teilgrundstück:</p> <p data-bbox="347 542 929 582">Gemarkung Ludwigshafen Fl.St.Nr. 3575/208 (Teilfläche) bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.</p> <p data-bbox="291 606 1030 646">Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p data-bbox="291 686 448 710">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="291 726 604 750"><b>Technische Werke Ludwigshafen AG</b></p> <div data-bbox="291 782 560 869"><p data-bbox="291 829 548 869">Oliver Scharffenberger Leiter Grundsatz- u. IH Planung</p></div> <div data-bbox="694 782 929 869"><p data-bbox="694 829 929 869">Gunther Schmitt Bereich Assè Management</p></div> <p data-bbox="291 909 761 949"><b>Anlage</b> 1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 Format: 297x900</p>	<p data-bbox="1164 550 1702 582">Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>2-17302H.Kle6148</p> <p>An</p> <p style="text-align: center;">4-121, Frau Knoch</p> <p style="text-align: center;"><b>GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 12.12.2018</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellungnahme der Gefahrenvorbeugung: Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> 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 Wasserentnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</li> <li>2. Stellungnahme des Katastrophenschutzes: Die Feuerwehr stimmt dem B-Plan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans nach erneuter Prüfung zu, wenn die im Plangebiet vorhandene Gleisanlagen der Hafentriebe so betrieben werden, dass keine Gefährdung für die bestehende Nachbarwohnbauung bzw. geplante Wohnbauung/Gewerbenutzung durch abgestellte Bahnfahrzeuge (z.B. Kesselwaggons mit Gefahrstoffen) auftreten kann. Eine Möglichkeit ist die Freistellung nach § 23 AEG im Umkreis von 300 m um das Planungsgebiet. Die 300 m Abstandsradius ergeben sich aus dem möglichen Trümmerflugschatten der ADR-Klassen 1, 2, 3, 4 und 5. Alternativ kann durch ein Nutzungskonzept der Hafentriebe das Gleis und deren Nutzung aufrecht erhalten bleiben, wenn diesem Nutzungskonzept die Brandschutzdienststelle schriftlich zustimmt. In diesem Nutzungskonzept wird geregelt, welche Stoffklassen und -mengen nach ADR für die Gefahrenabwehr unter den speziellen Rahmenbedingungen beherrschbar bleiben (Einzelfallentscheidung). Dies gilt analog für die Gleisanlagen auf der anderen Hafenbeckenseite (Lagerhausstraße).</li> </ol>	<p><b>Zu 1.:</b> Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Die Gleisanlagen entlang des Plangebietes werden seit Jahren nicht mehr genutzt bzw. sind teilweise auch gar nicht mehr nutzbar. Des Weiteren befinden sich in dem skizzierten Einwirkungsbereich von 300 m um die Gleisanlagen derzeit schon schutzbedürftige Nutzungen in beträchtlichem Umfang. Die Grundsätze des § 31 Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG - ("Verhütung von Gefahren") sind deshalb schon heute vom Betreiber der Gleisanlage zu gewährleisten.</p> <p>Sollte dem Freistellungsantrag nach § 23 AEG der Stadt Ludwigshafen nicht stattgegeben werden, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Gleisanlage in den Bebauungsplan (siehe Planteil „A“). Durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ werden keine neuen Gefährdungstatbestände geschaffen. Eine (Zwischen-)Lagerung von Gefahrgut in Kesselwaggons auf dem hier in Rede stehenden Gleisabschnitt darf vorliegend aus rechtlichen Gründen nicht stattfinden, weil die Vorgaben der TRGS 510 nicht eingehalten werden können.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>

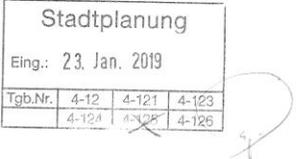
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>AEG: Allgemeines Eisenbahngesetz ADR: <i>Accord européen relatif au transport international des marchandises Dangereuses par Route</i>, deutsch: Europäisches Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf der Straße</p> <p>2-17302  Klehr</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1-22 H.Bru2037</p> <p>An</p> <p style="text-align: center;"><b>4-121, Frau Knoch</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">08.08.2019</p> <p><b>GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 12.12.2018</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellungnahme der Gefahrenvorbeugung: Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Wasserentnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</li> <li>2. Stellungnahme des Katastrophenschutzes: Die Feuerwehr stimmt dem B-Plan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans nach erneuter Prüfung zu. Ein Nutzungskonzept der Hafengebiete ist der Brandschutzdienststelle aufzuzeigen. Eine übergreifende Gefahrenabwehrplanung, für den Hafen, ist vom Betreiber in Zusammenarbeit mit der Katastrophenschutzbehörde zu erstellen.</li> </ol> <p style="text-align: left;">1-22  Bruck</p>	<p><b>Zu 1.:</b> Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Die Erstellung eines Nutzungskonzepts sowie die Erarbeitung einer Gefahrenabwehrplanung obliegen dem Betreiber des Hafens. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
11.	<p>4-152 F. Fu 3534</p> <p>An 4-12</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 30. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tgb.Nr.</td> <td style="font-size: 8px;">4-12</td> <td style="font-size: 8px;">4-121</td> <td style="font-size: 8px;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-size: 8px;">4-124</td> <td style="font-size: 8px;">4-125</td> <td style="font-size: 8px;">4-126</td> </tr> </table> </div> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">29.01.2019</p> <p><b>Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd</b></p> <p>hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Schreiben vom 12.12.2018, Eingang bei 4-15 am 17.12.2018</p> <p><b>Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Die Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Ziele für die Fläche wird begrüßt.</p> <p>Durch die Festsetzungen für die Fläche entlang des Hafenbeckens Luitpoldhafen wird eine Wegeverbindung für Fußgänger und Erholungssuchende ermöglicht. Für Naturschutz und Landschaftsplanung positiv sind auch die Festsetzungen zum Schutz und Sicherung der straßenbegleitenden Platanenallee. Sowie die Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen und zum Anpflanzen von Straßenbäumen, die eine Zunahme begrünter Flächen im Gebiet ermöglichen.</p> <p>Keine Anregungen zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26. ✓</p> <p><u>Anregung zum Bebauungsplan Nr. 644:</u> Im Planbild sollen die Baumkronen der Platanenalleen entlang der Straßen mit ihren tatsächlichen Größen dargestellt werden. Dies betrifft insbesondere die beiden freiwachsenden Platanen im nördlichen Teil der Hafestraße. Bei einer Überplanung der Grundstücke ist damit die besondere Situation, deren planerische Erfordernisse und ggfs. erforderliche Maßnahmen auch für einen ortsfremden Planer frühzeitig erkennbar und kann bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>4-152</p> <p>i.A. Waltraud Funck</p> <p>Abdruck: 4-15 (p. mail), 4-152 z.d.A.</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehenden Platanenstandorte werden durch die Aufnahme einer Festsetzung zu deren dauerhaften Erhalt in den Bebauungsplan langfristig gesichert. Eine Darstellung tatsächlicher Größen wurde aus plangrafischen Gründen unterlassen und ist aus planungsrechtlicher Sicht auch nicht erforderlich bzw. zielführend. Inwiefern die örtliche Situation bzw. jeweilige Baumgröße Auswirkungen auf den architektonischen Entwurf nach sich zieht, obliegt regelmäßig dem Aufgabengebiet des ausführenden Planers.</p> <p>Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p>4-171023/H.Pop 3193 <span style="float: right;">22.01.2019</span></p> <p>An 4-12</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Aktenzeichen: 64-19</p> <p><b>Bauaufsichtliche Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 644 "Luitpoldhafen-Süd"</b></p> <p>Erfahrungsgemäß wird in der Regel die Zulassung bestimmter im B-Plan formulierter Ausnahmen von der Antragstellerseite angestrebt (z.B. Zulässigkeit von Nebengebäuden &lt;= 9 m³ hinter der hinteren Baugrenze, Müllstandorten näher an Straßenbegrenzungslinie, zweiter Wohneinheit mit untergeordneter Grundfläche, hintereinanderliegende Stellplätze bei Zuordnung zu einer Wohneinheit) und im Bescheid bewilligt.</p> <p>Formell führt dies aber dazu, dass eine Behandlung der Eingabe im Freistellungsverfahren – auf Grund der notwendigen Ermessensentscheidung - nicht mehr möglich ist. Da die meisten Antragsteller allerdings auf mindestens eine dieser Ausnahmen zurückgreifen möchten, muss daraus resultierend in den meisten Fällen ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, was wiederum so nicht vom Gesetzgeber beabsichtigt war.</p> <p>Die Bauaufsicht regt daher an, die v.g. Ausnahmen als reguläre Festsetzung zu formulieren.</p> <p>4-17 Poplasa</p> <p><u>Abdruck an:</u></p> <p>BL 4-173</p>	<p>Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde mit den in einem Bebauungsplan getroffenen Regelungen eine definierte Planungskonzeption. Formulierte Ausnahmen (hier z. B. hinsichtlich Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen oder der Zahl notwendiger Stellplätze) sollen im Einzelfall flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten erlauben, wobei in jedem Fall ein mögliches Konfliktpotential zu überprüfen ist. Durch die generelle Festsetzung ausnahmsweise gültiger Regelungen würde die zugrunde liegende Planungskonzeption entsprechend gefährdet. Da die Konzeption die Schaffung einer harmonischen und behutsamen Weiterentwicklung der bereits im nördlichen Bereich begonnenen Schaffung von Wohnbauflächen nebst damit harmonisierender gewerblicher Nutzung ist, ist die Plankonzeption bewusst steuernd.</p> <p>Der Anregung wird daher nicht entsprochen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
13.	<div style="text-align: center;">  <p><b>Stadtplanung</b> Eing.: 19. März 2019</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p><b>Ludwigshafen</b> Stadt am Rhein</p> <p>Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) Eigenbetrieb der Stadt Ludwigshafen</p> <p>Stadtentwässerung und Straßenunterhalt Planung</p> <p>Herr Rainer Dech Rainer.Dech@ludwigshafen.de</p> <p>Telefon: 0621 504-6802 Telefax: 0621 504-3818 Ihre Zeichen: 4-121F, Kn3122 Ihre Nachricht: 12.12.2018 Unser Zeichen: 4-24H.De</p> <p>Ludwigshafen, 18.03.2019</p> </div> <p style="margin-top: 40px;"><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd</b></p> <p><b>Hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Seitens WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2018, Az: 4-24H.De.</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.</p> <p>Das geplante Baugebiet ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Hafestraße und Schwanthalerallee erschlossen. Mit der Änderung der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Situation (GRZ= 0,8 bzw. 0,6) sind sowohl für die Festsetzungen gem. Planteil „A“, als auch gem. Planteil „B“ keine negativen Auswirkungen auf die öffentliche Abwasserbeseitigung zu erkennen. Durch die Entsiegelung von 0,6 ha gem. Planteil „A“, bzw. 0,8 ha gem. Planteil „B“ ist eine Zunahme der Versickerungsrate und eine Abnahme des Spitzenabflusses auf die öffentliche Kanalisation zu erwarten.</p> <div style="margin-top: 100px; display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: small;"> <p><b>Bankverbindungen:</b> Sparkasse Vorderplatz 1180 (BLZ 54550010) IBAN: DE21 5455 0010 0000 0011 80 BIC: LU HS DE 6A XXX</p> </div> <div style="font-size: small;"> <p><b>Öffnungszeiten:</b> Montag bis Donnerstag Uhr 09.00 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 15.30</p> </div> <div style="font-size: small;"> <p>Standort: Unteres Rheinufer 47 Zimmer Nr. Zentrale: 0621 504-3098 www.wbl-ludwigshafen.de</p> </div> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Ein abschließendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann, wann und wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Entgegen dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2017 weist der nun vorliegende Entwurf öffentliche Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes auf, in denen die Erschließung zu sichern ist. Die Belange des WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>4-24</p>  <p>Kallweit Bereichsleiter</p>	<p>Inwiefern die künftigen Erschließungsstraßen in öffentlicher Hand liegen werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Darüber hinaus sind die Belange der Straßenentwässerung im Rahmen der anschließenden tiefbaulichen Planungen zu würdigen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

### **10.4.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den öffentlichen Aushang des Bebauungsplanentwurfs samt Entwurf der Begründung in der Zeit zwischen dem 09.12.2019 und dem 20.01.2020, worüber die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entsprechend benachrichtigt wurden. Für die Dauer der öffentlichen Auslegung konnten die ausgelegten Unterlagen auch im Internet unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de) über den Pfad: Nachhaltig / Planen, Bauen, Wohnen / Bauleitplanung / Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Im Rahmen der Offenlage gingen folgende Anregungen zum Planstand vom 03.12.2019 ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	 <p style="text-align: right;"><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim</p> <p>Stadt Ludwigshafen Stadtplanung Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p><b>REFERENZEN</b> Fr. Knoch <b>IHR ZEICHEN:</b> <b>IHRE MAIL VOM:</b> 05.12.2019  <b>ANSPRECHPARTNER</b> PTI 21-PPB 6, Annegret Kilian <b>UNSER ZEICHEN:</b> 261406  <b>TELEFONNUMMER</b> 621 294-5632 <b>E-MAIL:</b> T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de  <b>DATUM</b> 10. Januar 2020  <b>BETRIFFT</b> Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ und zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung. 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>Zum o. g. Bauverfahren haben wir bereits mit Schreiben 261406, Annegret Kilian vom 19. September 2018 und 03. Januar 2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsleitungen der Telekom in der Schwanthaleralle erbiten wir für den Fall, dass der Lebensmittelgroßmarkt oder eine äquivalente Nutzung nicht mehr weiterbetrieben wird und der Bereich für die Wohnungsbebauung freigegeben und umgestaltet wird, die betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass es sich bei den Leitungen um hochwertige Glasfaserleitungen handelt, die das Gebiet mit schnellem Internet versorgen und nicht beliebig verschoben werden können.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim Telefon: +49 621 294-0   Telefax: +49 621 294-72490054   E-Mail: info@telekom.de   Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 688, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)   Geschäftsführung: Walter Goldents (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn   USt-IdNr. DE 814645262</p>	<p>Die vorhandenen Verkehrsflächen der Schwanthalerallee werden auch bei Aufgabe der bisherigen Nutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in ihrem Bestand nicht verändert. Durch deren formale Festsetzung als Straßenverkehrsflächen werden diese langfristig planungsrechtlich gesichert. Demnach befinden sich die betroffenen Leitungen auch künftig im Bereich öffentlich zugänglicher Straßenverkehrsflächen. Eine weitere planungsrechtliche Absicherung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Berücksichtigung vorhandener Telekommunikationsleitungen betrifft die nachgelagerten tiefbaulichen (Ausbau-)Planungen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																		
	<div data-bbox="398 284 501 338" style="text-align: center;"> </div> <div data-bbox="875 300 1084 320" style="text-align: right;"> <p>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> </div> <div data-bbox="331 357 421 411"> <p>DATUM EMPFÄNGER BLATT 2</p> </div> <div data-bbox="398 459 555 480"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="398 501 533 596"> <p>i. V.  Bogdan Polke</p> </div> <div data-bbox="741 501 913 564"> <p>i. A.  Annegret Kilian</p> </div> <div data-bbox="398 667 748 687"> <p>Anlage: (Lageplan vom 25.09.2018 ist weiterhin gültig)</p> </div> <div data-bbox="277 730 1115 1193"> </div> <div data-bbox="286 1203 398 1289"> </div> <div data-bbox="479 1235 600 1262"> </div> <div data-bbox="613 1203 1115 1294"> <table border="1"> <tr> <td>AT/VS-Bz.: <input type="checkbox"/> Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/VS-Nr.: <input type="checkbox"/> Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI.NL. Südwest</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI. Halbroom</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ONS. Luitpoldhafen</td> <td>AuB. 06</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung</td> <td>UAB. 0212</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name: PT 12, Annegret Kilian</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum: 26.09.2018</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Blatt: 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1/190</td> </tr> </table> </div>	AT/VS-Bz.: <input type="checkbox"/> Kein aktiver Auftrag	AT/VS-Nr.: <input type="checkbox"/> Kein aktiver Auftrag	TI.NL. Südwest		PTI. Halbroom		ONS. Luitpoldhafen	AuB. 06	Bemerkung	UAB. 0212		Name: PT 12, Annegret Kilian		Datum: 26.09.2018		Blatt: 1		1/190	
AT/VS-Bz.: <input type="checkbox"/> Kein aktiver Auftrag	AT/VS-Nr.: <input type="checkbox"/> Kein aktiver Auftrag																			
TI.NL. Südwest																				
PTI. Halbroom																				
ONS. Luitpoldhafen	AuB. 06																			
Bemerkung	UAB. 0212																			
	Name: PT 12, Annegret Kilian																			
	Datum: 26.09.2018																			
	Blatt: 1																			
	1/190																			

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	 <p>AW: Antwort: WG: FNP 99 "Luitpoldhafen Süd" und Beplan 644 "Luitpoldhafen Süd" Maisch, Wolfgang (SGD Süd) An: Marlene.Sawade@ludwigshafen.de 10.01.2020 11:07            Kopie: "Juergen.Trojan@ludwigshafen.de", "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de"            Von: "Maisch, Wolfgang (SGD Süd)" &lt;Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de&gt;            An: "Marlene.Sawade@ludwigshafen.de" &lt;Marlene.Sawade@ludwigshafen.de&gt;            Kopie: "Juergen.Trojan@ludwigshafen.de" &lt;Juergen.Trojan@ludwigshafen.de&gt;, "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de" &lt;Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de&gt;</p> <p>Sehr geehrte Frau Sawade,</p> <p>auch Ihnen einen guten Start im neuen Jahr und alles Gute.            Vielen Dank für die Wünsche und Informationen.</p> <p>Die von Ihnen zitierte Karte ist mir bekannt.            Linien mit der Höhenangabe in Meter über NN stellen die Grundwasserhöhengleichen des Bemessungsgrundwasserstandes dar.            In der Karte ist auch farblich abgestuft für die Grundwasseroberrfläche der Flurabstand, der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante. Die hierfür erforderliche Angabe der Geländeoberfläche wurde nach den Erläuterungen vom Landesvermessungsamt übernommen und im Siedlungsbereich durch Übernahme von Kanaldeckelhöhen verbessert. Der Flurabstand dient dabei der schnellen Information. Planungen sind grundsätzlich der Grundwasserstand und die <u>aktuelle</u> Geländeöhe (bezogen auf Meter über NN) zugrunde zu legen.</p> <p>Hinzu kommt, dass <u>infolge der Nähe des Plangebietes zum Rhein</u> insbesondere bei lang anhaltenden Rheinhochwässern mit Druckwasser und damit mit noch höheren Grundwasserständen (als mit einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 2,90 m unter Geländeoberkante) zu rechnen ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen            Im Auftrag</p> <p>Wolfgang Maisch</p> <p>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz            STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> <p>Karl-Helfferich-Straße 22            67433 Neustadt            Telefon 06321 99-4171            Telefax 06321 99-4222  <a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de</a>  <a href="http://www.sgdsued.rlp.de">www.sgdsued.rlp.de</a></p> <p><b>Von:</b> Marlene.Sawade@ludwigshafen.de [<a href="mailto:Marlene.Sawade@ludwigshafen.de">mailto:Marlene.Sawade@ludwigshafen.de</a>]  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 7. Januar 2020 15:42  <b>An:</b> Maisch, Wolfgang (SGD Süd)  <b>Cc:</b> Juergen.Trojan@ludwigshafen.de; Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de  <b>Betreff:</b> Antwort: WG: FNP 99 "Luitpoldhafen Süd" und Beplan 644 "Luitpoldhafen Süd"</p> <p>Sehr geehrter Herr Maisch,</p> <p>auch Ihnen einen guten Start in das neue Jahr mit viel Glück und Gesundheit!</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Rhein beinhaltet der Bebauungsplan eine textliche Kennzeichnung, um bereits frühzeitig darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Maßnahmen mit einem erhöhten Aufwand gerechnet werden muss. Wie auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ näher ausgeführt, muss durch entsprechende Planungen / Maßnahmen (z. B. wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse) auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der betroffenen Formulierung in der Begründung. Des Weiteren wird die Anregung zur Kenntnis genommen.</p>

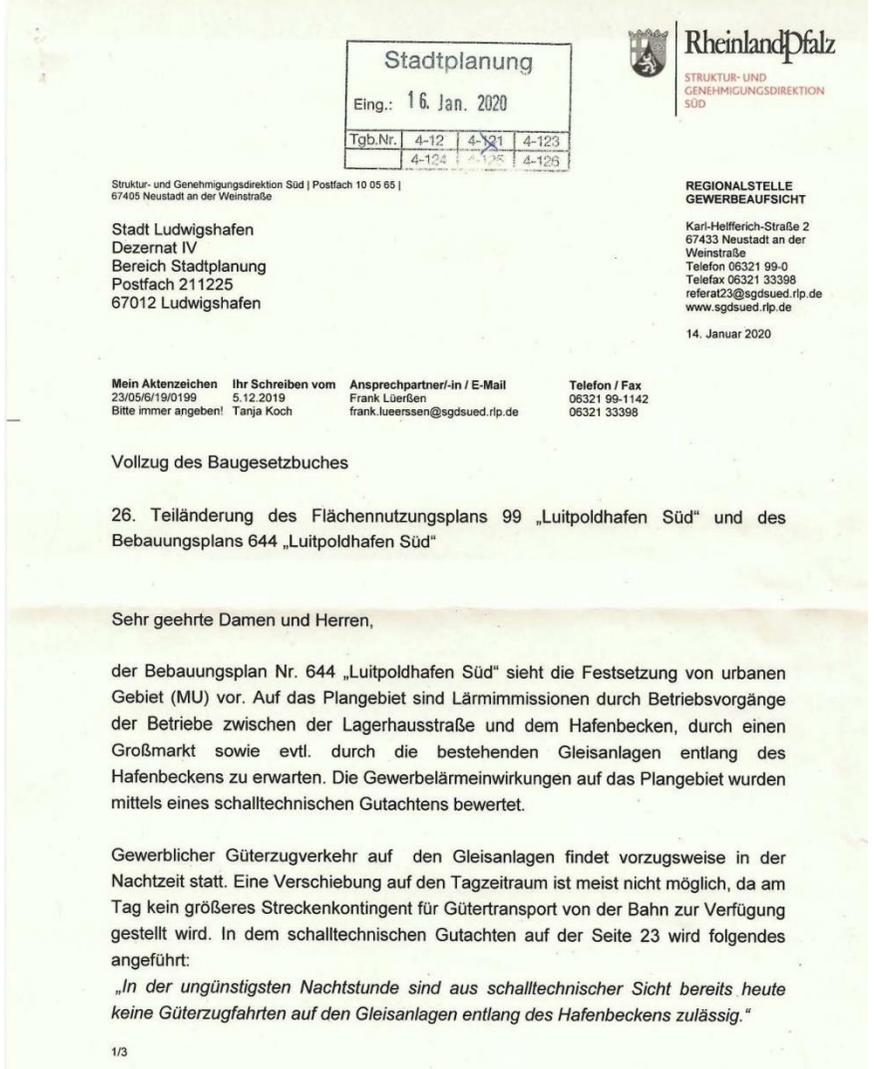
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vielen Dank für Ihre Nachricht zu den oben genannten Bauleitplanverfahren, zu der wir Ihnen folgendes mitteilen möchten:</p> <p>Bei den häufig offengelegten Abwägungsinhalten handelt es sich grundsätzlich um Vorschläge seitens der Verwaltung, welche oft auch noch nicht abschließend eingepflegt sind. Die eigentliche Abwägungsentscheidung bzw. das Abwägungsergebnis bleibt dem Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorbehalten. Vor diesem Hintergrund möchten wir darauf hinweisen, dass eine Äußerung nach diesem Zeitpunkt keine Berücksichtigung im Verfahren mehr finden kann.</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre bisherigen Stellungnahmen bzw. Anregungen wurden bspw. entsprechende Hinweise in den oben genannten Bebauungsplan eingearbeitet. Weiterhin wurde die angeführte Aussage hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse der Karte "Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände" der SGD Süd, Regionalstelle WAB, aus dem Stand März 2009 entnommen.</p> <p>Liegen der SGD Süd diesbezüglich neuere Erkenntnisse vor?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, Marlene Sawade</p> <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein Bereich Stadtplanung Abteilung Städtebauliche Planung Nord Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p>Telefon: 0621 504-3178 Telefax: 0621 504-3794 <a href="http://www.ludwigshafen.de">www.ludwigshafen.de</a></p> <p>Von: Tanja Knoch/Dez4/StadILU An: Marlene Sawade/Dez4/StadILU@StadILU_Notes Datum: 07.01.2020 07:55 Betreff: WG: FNP 99 "Luitpoldhafen Süd" und Beplan 644 "Luitpoldhafen Süd"</p> <hr/> <p>----- Weitergeleitet von Tanja Knoch/Dez4/StadILU am 07.01.2020 07:55 -----</p> <p>Von: "Maisch, Wolfgang (SGD Süd)" &lt;Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de&gt; An: "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de" &lt;Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de&gt; Kopie: "Laubersheimer, Margita (SGD Süd)" &lt;Margita.Laubersheimer@sgdsued.rlp.de&gt; Datum: 06.01.2020 14:11 Betreff: FNP 99 "Luitpoldhafen Süd" und Beplan 644 "Luitpoldhafen Süd"</p> <hr/> <p>Offenlage gemäß §3 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 06.12.2019; Az.: 4-121F.Kn</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ich wünsche Ihnen einen guten Arbeitsanfang im neuen Jahr und alles Gute.</p> <p>Zu dem oben genannten Flächennutzungsplan und Bebauungsplan möchte ich folgende Anmerkung vorbringen. Mit Ihrem Schreiben vom 06.12.2019 wurde ich über die Offenlage informiert und habe die beigefügten Unterlagen / Begründungen zur Kenntnis erhalten.</p> <p>Die Abwägung der Öffentlichen Belange, das Abwägungsergebnis und Beschlussfassung anlässlich der Trägerbeteiligung waren den Unterlagen nicht beigefügt; diese werden nach den Angaben im Rahmen des Verfahrens ergänzt. Liegt das Ergebnis vor bzw. bei der regulären Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren werde ich mich weiter äußern; aufgefallen sind mir jedoch und daher meine Mail zum jetzigen Zeitpunkt die Aussagen zum Grundwasser auf folgenden Seiten. Es heißt u. a. auf den Seiten 31 der Begründung zum Bebauungsplan und 16 der Begründung zum Flächennutzungsplan das ... <i>„bei sehr ungünstigen Grundwasserverhältnissen könnte es zu einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 2,90 m unter Geländeoberkante kommen (SGD Süd 2009)“</i> ??</p> <p>Woher kommt diese Aussage? Könnten Sie mir das entsprechende Schreiben bitte zukommen lassen?</p> <p>M. E. könnte bei lang anhaltenden Rheinhochwässern das Grundwasser durchaus höher ansteigen.</p> <p>Vielen Dank im Voraus.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>-- Wolfgang Maisch</p> <p>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> <p>Karl-Helfferich-Straße 22 67433 Neustadt Telefon 06321 99-4171 Telefax 06321 99-4222 <a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sogsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sogsued.rlp.de</a> <a href="http://www.sogsued.rlp.de">www.sogsued.rlp.de</a></p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
3.	 <p>Stadtplanung Eing.: 16. Jan. 2020</p> <table border="1"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> <p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Postfach 10 05 65   67405 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadt Ludwigshafen Dezernat IV Bereich Stadtplanung Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> <p>REGIONALSTELLE GEWERBEAUFSICHT</p> <p>Karl-Helfferich-Straße 2 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-0 Telefax 06321 33398 referat23@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de</p> <p>14. Januar 2020</p> <p>Mein Aktenzeichen 23/05/6/19/0199 Ihr Schreiben vom 5.12.2019 Bitte immer angeben! Tanja Koch</p> <p>Ansprechpartner/-in / E-Mail Frank Luerßen frank.lueressen@sgdsued.rlp.de</p> <p>Telefon / Fax 06321 99-1142 06321 33398</p> <p>Vollzug des Baugesetzbuches</p> <p>26. Teiländerung des Flächennutzungsplans 99 „Luitpoldhafen Süd“ und des Bebauungsplans 644 „Luitpoldhafen Süd“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ sieht die Festsetzung von urbanen Gebiet (MU) vor. Auf das Plangebiet sind Lärmimmissionen durch Betriebsvorgänge der Betriebe zwischen der Lagerhausstraße und dem Hafenbecken, durch einen Großmarkt sowie evtl. durch die bestehenden Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zu erwarten. Die Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden mittels eines schalltechnischen Gutachtens bewertet.</p> <p>Gewerblicher Güterzugverkehr auf den Gleisanlagen findet vorzugsweise in der Nachtzeit statt. Eine Verschiebung auf den Tagzeitraum ist meist nicht möglich, da am Tag kein größeres Streckenkontingent für Gütertransport von der Bahn zur Verfügung gestellt wird. In dem schalltechnischen Gutachten auf der Seite 23 wird folgendes angeführt:</p> <p><i>„In der ungünstigsten Nachtstunde sind aus schalltechnischer Sicht bereits heute keine Güterzugfahrten auf den Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zulässig.“</i></p> <p>1/3</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Unter Berücksichtigung der an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung angesetzt, maximal zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen wurden an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel prognostiziert, die sowohl tags, als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einhalten (FIRU Gfl mbH 2018). Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.</p> <p>Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch Güterzugfahrten auf der Gleisanlage entlang des Hafenbeckens in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets zeigt, dass bereits eine einzelne Güterzugfahrt innerhalb des Nachtzeitraums zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den <u>bestehenden</u> schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Hafenstraße führt. Dies gilt für sämtliche Baugebietskategorien (WA, MI, GE). Es ist also derzeit ohne deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ohnehin nicht möglich, dass dort im Nachtzeitraum betriebliche</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Eine rechtlich verbindliche Regelung, die eine Güterzugfahrt in der Nachtzeit im Umfeld des Plangebietes ausschließt, ist mir nicht bekannt.</p> <p>Durch einen möglichen Schienenverkehr kann es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommen. Da es sich um eine nicht genehmigungspflichtige Anlage handelt, muss der Verursacher die Geräuschemissionen nur auf ein Mindestmaß beschränken. In der Prognose zu dem Güterzugverkehr fehlt eine Bewertung der kurzzeitigen Geräuschspitzen beim Rangieren. Nach meinen Erfahrungen werden besonders diese Geräuschspitzen (z.B. Rangierarbeiten in der Nachtzeit im Kaiserwörthhafen) von Anwohnern als störend empfunden. Durch ein Heranrücken von schutzbedürftiger Wohnbebauung an diese Lärmquellen kann sich eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation ergeben.</p> <p>In dem Plangebiet ist die Errichtung von Gaststätten und Sportanlagen zulässig. Für den Immissionsschutz bei Gaststätten und Sportanlagen besteht keine Zuständigkeit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd. Gaststättenlärm kann aber in der Nachtzeit zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Lärm führen. Der Lärm von Sportanlagen ist in der 18. BImSchV geregelt. Da für Sportanlagen in urbanen Gebieten in der Nacht ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gilt, kann bereits eine Anlage im Plangebiet, ohne die Betrachtung der Vorbelastung von vorhandenen Betrieben im Umfeld, diesen Richtwert vollständig ausfüllen. Die Immissionssituation im Plangebiet wurde im schalltechnischen Gutachten nicht näher betrachtet.</p> <p>Zu der schallschutztechnischen Lärmbewertung der Containerverladung bei der Firma Contargo weise ich ergänzend darauf hin, dass bei meiner überschlägigen Messung am 4.7.2017 um ca. 22:00 Uhr am Standort Pegeluhr/Hannelore-Kohl-Promenade ein Beurteilungspegel von ca. 49 - 50 dB(A) und ein Spitzenpegel von bis zu 85 dB(A) gemessen wurde. Das Geräusch (stark wahrnehmbares Bollergeräusch) für den Spitzenpegel konnte eindeutig einer Containerverladung auf ein Schiff bei der Firma Contargo zugeordnet werden. Die hier im Gutachten ermittelten Messwerte für die maximalen Geräuschspitzen sind deutlich geringer. Ich empfehle zur Plausibilisierung mit der Firma Contargo Rücksprache zu halten.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zu einem Betriebsbereich nach der Störfallverordnung (Firma Contargo). Der angemessene Sicherheitsabstand wurde nach § 3 Absatz 5c Satz 2 BImSchG anhand störfallspezifischer Faktoren ermittelt.</p> <p>2/3</p>	<p>Güterzüge verkehren. Die Gleisanlagen unmittelbar am nordwestlichen Rand des Plangebietes enden an der nordöstlichen Seite des Plangebietes an der Schwanthalerallee und sind daher von durchfahrenden Güterzügen von vornherein nicht betroffen. Während der Nutzung als nächtliches Abstellgleis unterliegen Eisenbahngleise als sonstige ortsfeste Einrichtung im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG dem anlagenbezogenen Immissionsschutzrecht. Die gutachterliche Einstufung als Gewerbelärmeinwirkungen ist daher korrekt (FIRU Gfl 2018, siehe Seite 20 sowie Karten 5 und 6).</p> <p>Für die Nutzung der Gleisanlage durch betriebliche Güterzugfahrten im Tagzeitraum wurde mit 4 Fahrten auf der Gleisanlage Ost und 8 Fahrten auf der Gleisanlage West das schallschutztechnisch (und rechtlich) zulässige Nutzungsmaß an den bestehenden Nutzungen in Verbindung mit der Gewerbelärmbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe ausgeschöpft. Dieses maximale Maß an Nutzung der Gleisanlagen am Tag unter Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ist den Berechnungen der Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets zugrunde gelegt.</p> <p>Eine Beurteilung von kurzzeitigen Geräuschspitzen wurde innerhalb der genannten schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen. Die nachträgliche Untersuchung kurzzeitiger Geräuschspitzen ergibt für den dem Geräuschereignis jeweils nächstgelegenen Immissionsort innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung einen Beurteilungspegel von <math>L_{r,max} = 77,3 \text{ dB(A)}</math>, verursacht durch das lauteste bei Rangiertätigkeiten gemäß 16. BImSchV auftretende Einzelgeräusch – dem Gleisbremsgeräusch mit <math>L_{WA} = 110 \text{ dB(A)}</math>. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen von 93 dB(A) wird deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der bereits ausgeführten rechtlichen Bedingungen Güterzugfahrten und demnach auch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Geräuschemissionen von Gaststätten und Sportanlagen kann festgestellt werden, dass in den zum Bebauungsplan und möglicher Nutzungen im Plangebiet vorliegenden Entwürfen derzeit keine Hinweise auf vorgesehene Sportanlagen oder schalltechnisch relevante Freisitze von Gaststätten bestehen. Für den Fall, dass künftig Sportanlagen oder Gaststätten innerhalb des Plangebiets angesiedelt werden sollen, ist deren schalltechnische Zulässigkeit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmi-</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes. Ich verweise auf die Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ der Fachkommission Städtebau.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Frank Lürßen</p> <p>3/3</p>	<p>gungsverfahrens zu überprüfen. Demnach ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachzuweisen; ansonsten kann das Vorhaben ggf. nicht zugelassen werden.</p> <p>Bezug nehmend auf die schalltechnische Untersuchung zu „Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo GmbH &amp; Co. KG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 der Stadt Ludwigshafen am Rhein“ bestand in der Messung am Standort Pegeluhr / Hannelore-Kohl-Promenade (MO 2 in der Messung vom 21.08.2019, Bericht P19-035/1 vom 10.10.2019) Sichtverbindung zum aktiven Containerkran. Alle Containeraufnahme- und -absetzvorgänge wurden zeitlich in einem Protokoll dokumentiert. Die an diesem Standort während der gesamten Messdauer ermittelten höchsten Spitzenpegel liegen zwischen 55 und 60 dB(A) und wurden durch Fremdgeräusche (Quietschen des Pontons bei Wellengang, lautes Entenquaken) verursacht. In der vorangegangenen Messung vom 09.07.2019 (ebenfalls dokumentiert im Bericht P19-035/1 vom 10.10.2019) wurden in unmittelbarer Nähe eines zu be- und entladenden Schiffs direkt am Verladekai Spitzenpegel bei Containeraufnahme- und -absetzvorgängen von 83 dB(A) gemessen. Der im Pegelschrieb dargestellte Ausreißer mit einem Spitzenpegel <math>L_{AFTM5} = 90</math> dB(A) ist nicht auf eine Containerverladung, sondern auf Musikbeschallung eines Tonwiedergabegeräts eines ankommenden Mitarbeiters zurückzuführen. Der lauteste gemessene Maximalpegel bei der Containerverladung wurde zur Ableitung eines Emissionsansatzes herangezogen (siehe Punkt 2.4, Seite 8 f. im Bericht P19-035/1). Als Schallleistungspegel ergibt sich daraus <math>L_{WA} = 115</math> dB(A) für das laute Absetzen eines Containers auf ein Schiff. Auf Basis dieses lautesten Maximalpegels ergibt sich über die Ausbreitungsrechnung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Entfernungsdämpfung am Standort Pegeluhr / Hannelore-Kohl-Promenade ein Schalldruckpegel von unter 46 dB(A). An der Plausibilität der gemessenen Werte besteht daher aus fachlicher Sicht kein Zweifel.</p> <p>Bezug nehmend auf die vorliegenden gutachterlichen Ermittlungen befindet sich das Plangebiet innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 2.900 m um das trimodale Containerterminal im Kaiserwörthhafen (Betreiber ist die Contargo Rhein-Neckar GmbH) hinsichtlich des Gefahrstoffs Acrolein (siehe GICON GmbH 2019).</p> <p>Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass Acrolein dort derzeit nicht ge-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>lagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Des Weiteren befinden sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehreinleitstelle oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt. Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in welchem weniger als 200 WE vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius‘ liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor. Zudem stellt das Plangebiet mit einem Abstand von ca. 1.200 m keine Ansiedlung im unmittelbaren Umfeld des Betriebsbereiches dar, d. h. mit Ausweisung des MU rückt die Bebauung nicht näher an den Betriebsbereich heran als dies durch bestehende Wohngebiete und schutzwürdige Nutzungen bereits heute der Fall ist. Es handelt sich eher um eine moderate Nachverdichtung im weiteren Innenstadtbereich, die in begrenztem Umfang notwendigen zusätzlichen Wohnraum schafft. Darüber hinaus sind weitere Nachverdichtungen oder Nutzungsänderungen im umliegenden Bestand aufgrund vorhandenen Baurechts (z. B. rechtskräftige Bebauungspläne) möglich, soweit keine erhebliche Risikoerhöhung erfolgt. Vor diesem Hintergrund führt die Ausweisung des MU mit Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes.</p> <p>Das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (GICON GmbH 2019) wurde mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – vom 08.01.2020 (Az. 23/05/6/20/0001) nicht beanstandet.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<div style="text-align: right;">  <p>CONTARGO trimodal network            Contargo Rhein-Neckar GmbH            Shellstraße 5            67065 Ludwigshafen            Freecall 00800 CONTARGO            E-Mail info@contargo.net            Internet www.contargo.net</p> <p>Ihr Ansprechpartner:  </p> </div> <p>Contargo Rhein-Neckar GmbH • Shellstraße 5 • 67065 Ludwigshafen</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen            Dezernat IV/Bauleitplanung            Frau Tanja Knoch            Postfach 21 12 25</p> <p>67012 Ludwigshafen</p> <p style="text-align: right;">Ludwigshafen, 20.01.2020</p> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“</b>  <b>26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aufgrund der unmittelbaren Nähe unseres Containerterminals im Kaiserwörthhafen und der von uns dort ausgeübten Tätigkeiten möchten wir gerne zu dem vorliegenden Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen und unsere Bedenken äußern.</p> <p>Wir betreiben im Kaiserwörthhafen eine geförderte trimodale Umschlagsanlage für Container, die 24 Stunden in Betrieb ist. Daher kann es in verschieden starken Ausmaßen zu Lärm-belästigungen durch Schallemissionen kommen.</p> <p>Am Tag findet neben den Umschlagstätigkeiten von Containern, mit Hilfe von Portalkränen und Reach Stackern, auch die Reparatur von Containern statt.</p> <p>Besonders in der Nacht kann der Lärmpegel, der durch das Be- und Entladen der Schiffe entsteht, als störend empfunden werden und die Lebensqualität sehr beeinträchtigen.</p> <p>Indem der Gebietscharakter geändert werden soll (Urbanes Gebiet), wird jedoch dort ein Schutzniveau angelegt, so dass schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Wohnungen, an unseren Betrieb heranrücken. Wir fühlen uns daher in unserer Tätigkeit eingeschränkt, so dass auch bei Einhalten aller Immissionswerte mit Beschwerden zu rechnen ist.</p> <p>Zudem ist es nicht zulässig, erstmals schutzwürdige Nutzungen in ein bisher nicht schutzwürdiges Gebiet hineinzuplanen, wenn dadurch Konflikte erst geschaffen werden. Zudem ist zu befürchten, wie sich auch aus Äußerungen der Stadt ergibt, dass langfristig beabsichtigt ist, die Wohnbebauung entlang des Luitpoldhafens weiter auszudehnen. Daher ist schon an dieser Stelle dem entgegenzutreten.</p>	<p>Im „Planfeststellungsbeschluss (...) für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 wurde für den Betrieb des Terminals festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. invenio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im zuvor genannten Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass auch im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Oktober 2019 durch die FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH in Zusammenarbeit mit der Contargo Rhein-Neckar GmbH eine schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ durchgeführt. Im Zuge dessen wurden die Auswirkungen des Betriebs der Container-Umschlaganlage bei der Schiffsbe- und -entladung auf die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet ermittelt und gemäß TA Lärm beurteilt. Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Containerverladung per Kran auf Binnenschiffe wurden entsprechende Geräuschmessungen durchgeführt.</p> <p>Demnach beträgt der in der lautesten Nachtstunde am lautesten gemessene Emissionspegel an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 Beurteilungspegel bis zu 27,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Zudem werden die Wechselwirkungen zwischen Planfeststellungsverfahren für Hochstraße Nord, Baumaßnahmen an der Hochstraße Süd, Wegfall von weiteren Logistik-Lager- und Verkehrsflächen nicht berücksichtigt die in ihren Wechselwirkungen erheblich auch unseren Betrieb beeinträchtigen. Seit Jahren wären wir darauf angewiesen, im Luitpoldhafen Süd und in diesem Plangebiet Logistik- und Lagerflächen nutzen zu können, was durch dieses Planungsvorhaben und durch die Veränderungssperre verhindert wird.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Bedenken zu berücksichtigen und verbleiben</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>45 dB(A) nachts wird somit in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge des Containerterminals um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten, weshalb sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Containerumschlags durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH befindet. Selbst das über eine Stunde gemessene Gesamtgeräusch inkl. aller Fremdgeräusche ergibt an der südlichsten Plangebietsgrenze einen Beurteilungspegel von 34,2 dB(A). Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes führt folglich zu keiner Einschränkung der Betriebsabläufe der Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. zu keinem Konflikt für die Planung.</p> <p>Die bestehende Hafengleisanlage wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Sollte dem Freistellungsantrag der Stadt Ludwigshafen am Rhein nach § 23 AEG durch den Landesbetrieb Mobilität als zuständige Behörde nicht stattgegeben werden, so wurden die Gleisflächen sowohl zeichnerisch, als auch textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ übernommen (siehe Planteil „A“).</p> <p>Darüber hinaus wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nie durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH genutzt. Der mit der Planung verfolgten Zielsetzung der Schaffung umfeldverträglicher Wohnbauflächen wird der Vorrang gegenüber abstrakten Nutzungsinteressen der Contargo Rhein-Neckar GmbH eingeräumt.</p> <p>Die Einwände werden daher zurückgewiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	 <p>{Im Archiv} Antwort: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan `99 "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"; Gefahrenschutztechnischen Stellungnahmen der Feuerwehr vom 29.11.2018, 23.01.2019 und 08.08.2019 im Rahmen der Behördenbeteiligung 📄</p> <p><b>Stefan Bruck</b> An: Joachim Magin 04.12.2019 13:27 Kopie: Marlene Sawade, Juergen Trojan, stefan.scheidt</p> <p>Von: Stefan Bruck/Dez2/StadtLU An: Joachim Magin/Dez4/StadtLU@StadtLU_Notes Kopie: Marlene Sawade/Dez4/StadtLU@StadtLU_Notes, Juergen Trojan/Dez4/StadtLU@StadtLU_Notes, stefan.scheidt@ludwigshafen.de Archiv: Diese Nachricht wird in einem Archiv angezeigt.</p> <p>Sehr geehrter Herr Magin, die Stellungnahme vom 08.08.2019 ersetzt die Stellungnahmen vom 29.11.2018 und 23.01.2019.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Stefan Bruck</p> <p>M.Eng.-Dipl.-Ing. (FH) Stefan Bruck Bereich 1-22 Feuerwehr / Bereichsleiter</p> <p>Tel: +49 621-504 3037 Fax: +49 621-504 6117 Geschäftszimmer: +49 621-504 3037</p> <p>Email: stefan.bruck@ludwigshafen.de Internet: www.feuerwehr-lu.de</p> <p>Stadt Ludwigshafen / Feuerwehr / Kaiserwörthdamm 1 / 67065 Ludwigshafen am Rhein</p> 	<p>Es wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 10.4.4 (Nr. 10) verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
6.	<div data-bbox="539 268 763 408" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 21. Jan. 2020</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tgb.Nr.:</td> <td style="font-size: 8px;">4-12</td> <td style="font-size: 8px;">4-13</td> <td style="font-size: 8px;">4-14</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;"></td> <td style="font-size: 8px;">4-12a</td> <td style="font-size: 8px;">4-12b</td> <td style="font-size: 8px;">4-12c</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="869 268 1077 363" style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p><b>Rheinland-Pfalz</b> BLAW BETRIEB LANDESEIGENE ANLAGEN AN WASSERSTRASSEN</p> </div> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV/Bauleitplanung Frau Tanja Knoch Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p><b>Vorab per Fax: 0621 504-3794</b></p> <p>Telefon-Nr.: 06 21/59 84-119 Fax-Nr.: 06 21/59 84-135 E-Mail: info@haefen-rlp.de Unser Zeichen: A/Z Datum: 20. Januar 2020</p> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“</b> <b>26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Eigentümerin des Grundstücks im Plangebiet sowie als Träger öffentlicher Belange ist gehalten, auch zu dem nun vorliegenden Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p style="text-align: center;"><b>A.</b> <b>Tatsächliche Grundlagen</b></p> <p>Die Lage des Plangebietes, insbesondere der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, bleibt insoweit unverändert, so dass auch die bisherigen Ausführungen, insbesondere im Schreiben vom 12.10.2018 verwiesen werden kann. Insoweit geht die Rechtsprechung davon aus, dass eine Wiederholung unternommen ist, wenn Bezug genommen wird auf ein insoweit bereits der Behörde vorliegendes Schreiben. Rein vorsorglich fügen wir dieses Schreiben jedoch in Kopie bei.</p> <p style="text-align: center;"><b>B.</b> <b>Einwendungen</b></p> <p>Die Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den vorangegangenen Einwendungen bereits dargelegt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> <p style="text-align: center; font-size: 8px;">Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen</p> <p style="text-align: right; font-size: 8px;">Seite 1</p> <p style="text-align: center; font-size: 8px;">Sie finden uns unter: www.haefen-rlp.de</p>	Tgb.Nr.:	4-12	4-13	4-14		4-12a	4-12b	4-12c	<p>Soweit auf bereits vorgetragene Einwendungen verwiesen wird, ist auf die dazu erfolgten Stellungnahmen zu verweisen.</p> <p>Soweit der Einwender die Bedeutung des Luitpoldhafen in seiner Funktion als Hafen hervorhebt, steht dies in diametralem Gegensatz dazu, dass der Bund bereits Anfang der 2000er Jahre die Verlegung der gewerblichen Betriebe vom Luitpoldhafen in den Kaiserwörthhafen mit einem Zuschuss von knapp 40 Mio. DM unterstützt hat. Dieser Zuschuss wurde zur Errichtung eines rund 60 Mio. Euro teuren KLV-Terminals – Kombiniertes-Ladungs-Verkehr (Containerterminal) – auf dem ehemaligen ARAL-Gelände im Kaiserwörthhafen verwendet. (vgl. LT-Drs. 14/662). Die Hafennutzung im Luitpoldhafen verlagerte sich daher schon Anfang der 2000er Jahr aus dem Luitpoldhafen in Richtung Kaiserwörthhafen. Auch das OVG Rheinland-Pfalz hat festgestellt, dass der Luitpoldhafen seine Hafenfunktion weitgehend verloren hat (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.11.2017 – 8 A 10859/17 = juris Rn. 41).</p> <p>Der Hafen Ludwigshafen verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 120 ha und eine für den Umschlag geeignete Uferlänge von ca. 14 Kilometern. Er untergliedert sich in Landeshafen Nord (BASF SE), Stromhafen BASF SE, Unterer Stromhafen, Luitpoldhafen, Mundenheimer Altrheinhafen (Ölhafen), Kaiserwörthhafen und Oberer Stromhafen. Wird, wie dies vorliegend geplant ist, lediglich ein ohnehin unmittelbar an Wohnbebauung grenzendes Teilstück von rund 1 km auf der Parkinsel für die Hafennutzung entzogen, so kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Binnenhafenstruktur in Ludwigshafen entscheidend geschwächt wird. Soweit der Einwender auf das sog. Hafengutachten (Grundlagenuntersuchung zu den rheinland-pfälzischen Binnenhäfen - Schlussbericht) der Landesregierung aus Mai 2019 Bezug nimmt, so ist dort ausgeführt, dass angrenzend an den Hafenbereich eine Wohnnutzung besteht. Das Gutachten (dort S. 86), das unter Mitwirkung auch des Einwenders erstellt wurde, stellt fest: „Dies führt insbesondere im Luitpoldhafen und im Kaiserwörthhafen zu Nutzungskonflikten.“ Die Stadt erkennt die Bedeutung der Flächen im Luitpoldhafen insbesondere für die gewerbliche Wirtschaft. Auch die von gewerblicher Seite bemängelte Lagerflächenknappheit wird von Seiten der Stadt gesehen. Die Stadt hat den Hafenbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH im Übrigen am 26.04.2018 eine Baugenehmigung für den Bau einer (Lager-)Halle auf einer</p>
Tgb.Nr.:	4-12	4-13	4-14							
	4-12a	4-12b	4-12c							

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p>Rheinland-Pfalz BLAW BETRIEB LANDESEIGENE ANLAGEN AN WASSERSTRASSEN</p> </div> <p>Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung der aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Es liegt keine Anpassung geringfügigen Ausmaßes vor (zum Beispiel Gewerbe zu Industrie), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnbebauung mit geringem gewerblichem Anteil. Eine störanfällige Nutzung soll also weiterhin hineingepresst werden in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags. Dies stellt u.a. einen Verstoß gegen höherrangiges Recht dar.</p> <p><u>Gutachten des Landes Rheinland-Pfalz über bedeutsame landeseigene Häfen</u> Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen sowohl auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den ersten Einwendungen bereits dargestellt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Landesregierung festgelegt hat, dass der Luitpoldhafen ein landesbedeutsamer Hafen ist. Ziel ist damit eine bessere landesplanerische Absicherung für die Sicherung der Häfen, an der sich auch die kommunalen Bauleitpläne zuhalten haben. Wie schon in der Pressemitteilung heißt es:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Mit einer Absicherung der Hafenflächen im LEP möchte das Land den Kommunen und den Häfen ein Instrument zur besseren kommunalen Siedlungsplanung an die Hand geben, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.“</p> <p>Gerade für den Luitpoldhafen in Ludwigshafen wird im Gutachten dazu angesprochen, dass drohende Konflikte vermieden werden müssen und Konflikte, die bereits gesehen werden, planerisch vermieden werden müssen. So heißt es im Gutachten (Seite 197) ausdrücklich:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Aufgrund der Flächenknappheit in den rheinland-pfälzischen Häfen sind die Hafenflächen grundsätzlich vor konkurrierenden städtischen Entwicklungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die landesbedeutsamen Häfen mit besonderer Bedeutung für die Wirtschaft des Landes.“</p> <p>Die Flächenknappheit der rheinlandpfälzischen Häfen ist in Ludwigshafen dabei von besonderer Bedeutung, da durch den bevorstehenden Umbau der Hochstraße Nord weitere Flächenverluste im unteren Stromhafen drohen. Darüber hinaus werden immer mehr Hafenflächen durch andere städtebauliche Vorhaben verdrängt, ohne dass eine Kompensierung vorgenommen wird. So heißt es dazu im Gutachten (Seite 90):</p> <p style="padding-left: 40px;">„Zudem sind in Ludwigshafen konkurrierende Interessen an Hafenflächen problematisch. Zuletzt wurde der Zollhof im Stromhafen für die Entwicklung eines Einkaufszentrums freigegeben. Es werden inzwischen außerdem große Teile des Luitpoldhafens für „Wohnen am Wasser“ genutzt. Der Verlust beider Hafenteile für die hafengewirtschaftliche Nutzung wurde trotz der vorherigen Zusage der Stadt flächenmäßig nicht kompensiert.“</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px; font-size: small;"> <p>Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen</p> <p>Sie finden uns unter: <a href="http://www.haefen-rip.de">www.haefen-rip.de</a></p> <p>Seite 2</p> </div>	<p>naheliegenden Fläche im Luitpoldhafen (Hafenstraße 17-19, südlich des Planungsgebiets belegen) erteilt.</p> <p>Aufgrund der Lage unmittelbar umgeben von Wohnnutzung eignen sich die in der Planung vorgesehenen Flächen indes nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt nicht für eine Lösung dergestalt, dass hafenauffine Lager- und Umschlagstätigkeiten in derart räumlicher Nähe zu bereits bestehenden schutzempfindlichen Wohnnutzungen stattfindet. Durch die Ausweisung als MU sind die neu hinzutretenden Wohnbauflächen von vornherein mit einer erhöhten Rücksichtnahme auf die umliegenden südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen versehen. Die Überplanung eines ehemaligen Lagerstandortes mit einem MU führt deshalb auch zu keiner Verschärfung bereits bestehender Nutzungskonflikte, denn die Pflicht zur Rücksichtnahme der gewerblichen Wirtschaft auf bereits vorhandene Wohnbebauung besteht bereits im Status quo. Hier sind niedrigere Immissionswerte einzuhalten, als sie im nun vorgesehenen MU gelten. Nach dem vorerwähnten Hafengutachten steht im Kaiserwörthhafen ein rund 9.000 qm großes Flächenpotential (bisher von Scherer &amp; Kohl genutzt) zur Verfügung. Zudem steht eine Lagerhalle mit 6.500 m<sup>2</sup> Fläche am gegenüberliegenden Ufer des Luitpoldhafens seit Herbst 2018 für Entwicklungen zur Verfügung (vgl. Hafengutachten S. 90). Durchschlagende Gründe, etwaig benötigte Lagerflächen zwingend entlang der bestehenden unmittelbar benachbarten Wohnbebauung im Luitpoldhafen entlang der Hafenstraße etablieren zu müssen, sind nicht erkennbar.</p> <p>Soweit darauf hingewiesen wird, dass in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bindend seien, ist anzumerken, dass solche im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorliegen. In der Pressemitteilung zum sog. Hafengutachten vom 29.10.2019 wird Innenminister Roger Lewentz wie folgt zitiert:</p> <p style="padding-left: 20px;">„Mit dem nun vorliegenden Gutachten haben wir Klarheit, welche Häfen eine besondere Bedeutung für unser Land haben und welche Flächen nach Möglichkeit mit Instrumenten der Raumordnung gesichert werden sollten, um die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu werden wir uns mit den betroffenen Kommunen abstimmen.“</p> <p>Hieraus in rechtlicher Hinsicht eine Bindung an ein in Aufstellung befindlich-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Aufgrund dieser allgemeinen Flächenknappheit im Raum Ludwigshafen ist nach dem Gutachten (Seite 88):</p> <p>„... der Wiederaufbau der Lagerhalle von großer Bedeutung.“</p> <p>Des Weiteren erleichtert die Ausweisung „Urbaner Gebiete“ ein Heranrücken der Stadtentwicklung erheblich und fördert somit die Zunahme der Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der immissionsträchtigen Hafenindustrie. In den Schlussfolgerungen des Gutachtens heißt es speziell zum Luitpoldhafen (Seite 196):</p> <p>„Die Analyse verdeutlicht, dass Nutzungskonflikte in mehreren rheinlandpfälzischen Häfen bereits konkrete negative Auswirkungen auf Hafenbetriebe bzw. -entwicklung haben bzw. diese zu befürchten sind. Dabei handelt es sich etwa um das städtebauliche Interesse an Hafenflächen, wie die Analyse des städtebaulichen Umfeldes im Ludwigshafener Luitpoldhafen verdeutlicht. Der Hafen Ludwigshafen ist durch die Stadtentwicklung erheblich in seiner Entwicklung eingeschränkt. Eine Sicherung der Hafenflächen ist auch im Ludwigshafener Luitpoldhafen gerechtfertigt, da das städtebauliche Interesse einer Schaffung von Wohnungsgebieten grundsätzlich abseits des Hafens möglich ist. Dies ist für Hafenflächen hingegen, anders als von der Stadtplanung vielfach behauptet, nicht der Fall.“</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten (Seite 168), dass:</p> <p>„Die landesbedeutsamen Häfen sind von besonderer Bedeutung für das Land. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer Entwicklung zu fördern, um durch leistungsfähige Transportangebote und logistische Kompetenz einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes und zur Entlastung des überörtlichen Straßennetzes zu leisten.“</p> <p>Dies gilt erst recht wegen der beschränkten Kapazitäten für Erweiterungen, also das Problem der Flächenknappheit, was in Kombination mit heranrückender Wohnbebauung und schutzwürdigen Nutzungen besonders kritisch ist.</p> <p>Werden dieses Gutachten und der Beschluss der Landesregierung nicht berücksichtigt, würde sich also die Stadt sehenden Auges über die Ziele hinwegsetzen und die Nutzungskonflikte erst schaffen und damit das Gegenteil der Zeile der Landesregierung verfolgen. Es sei darauf hingewiesen, dass insoweit auch in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bindend sind.</p> <p><u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Seit dem 15. Dezember 2014 ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.</p> <p style="text-align: right;">Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen Seite 3 Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rip.de">www.hafen-rip.de</a></p>	<p>ches Ziel der Raumordnung im Luitpoldhafen herleiten zu wollen, geht fehl. § 1 Abs. 4 BauGB ist insoweit nicht anwendbar. Auch Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar sind nicht betroffen. Soweit Grundsätze der Raumordnung in Bezug genommen werden, unterliegen diese der Abwägung. Die Stadt hat die Interessen des Einwenders als Betreiber eines Binnenhafens gesehen. Das Interesse daran, den Binnenhafen im Planbereich ausbauen zu können, wird jedoch geringer gewichtet als das Interesse an der Schaffung umfeldverträglicher Wohnnutzung durch Ausweisung eines MU in Fortsetzung von bereits bestehender Wohnbebauung.</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p>Zum <i>Einwand der Verletzung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung und dem Einwand der fehlenden Erforderlichkeit der Bauleitplanung</i> ist auf die Stellungnahme der Verwaltung auf die Schreiben vom 07.05.2014 bzw. 12.10.2018 zu verweisen.</p> <p><i>Der Einwender formuliert weitere Einwendungen gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets.</i></p> <p>An der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Form eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO wird festgehalten. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB (Erforderlichkeit der Bauleitplanung) liegt hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht vor. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urteil vom 25.07.2017 – 4 BN 2.17 = juris Rn. 3). Das in diesem Sinne städtebauliche Erfordernis resultiert aus einem erhöhten Wohnbedarf im Stadtgebiet einerseits, andererseits aus einem Strukturwandel im Bereich des Luitpoldhafens, in dem die eigentliche Hafennutzung nicht mehr ausgeübt wird. Vor dem Hintergrund der Lärmbelastung der bestehenden Wohnbebauung durch die bislang vorhandene</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Das Gesamtwerk soll die räumliche Entwicklung der Region in den kommenden 15 Jahren planerisch steuern. Als rechtlich verbindliche Vorgabe formuliert der Plan Ziele zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes, Grundsätze als Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sowie unverbindliche Empfehlungen für die Fachplanungsträger. Dem vorangestellten Leitbild folgend ist die Zielsetzung der Regionalplanung und -entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar die Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen. Leitziel hierfür ist eine nachhaltige, d.h. ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region.</p> <p>Nach den Plansätzen und der Begründung dieses Regionalplans ist eines der Ziele die Stärkung kürzerer Verkehrswege zwischen Logistik und Wasserwegen. Hafenstandorte sollen zudem instandgehalten und ausgebaut werden. Diese rechtlich verbindliche Vorgabe wurde auch nach den erfolgten umweltbezogenen Stellungnahmen, und der darauf bezogenen Kritik, bei den Planungen der Stadt nicht aufgegriffen, und schon gar nicht entkräftet.</p> <p>Zwar führt die Stadt auf Seite 9 der Begründung der 26. FNP-Teiländerung wie folgt aus:</p> <p>„Der Einheitliche Regionalplan [1] stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raum-nutzungskarte die Nutzung „Hafen“ und „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zu-ständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.1016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Denn mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen am Rhein dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwörthhafen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat.“</p> <p>Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass gerade die aktuellen städtepolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Problematik „Hochstraße Nord“ zeigen, dass die Stadt gerade nicht ständig bestrebt ist ihre Planungen den Anforderungen der Stärkung der Hafenstandorte anzupassen. So ist seitens der Stadt geplant, die Hochstraße Nord abzureißen und stattdessen eine „ebene“ Straße anzulegen, die durch die Stadt</p> <div style="text-align: center; font-size: small;"> <p>Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen Seite 4 Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a></p> </div>	<p>gewerbliche Nutzung und deren Gefahrenpotential, das sich nicht zuletzt in einem Großbrand 2013 realisiert hat, sollen in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfeldverträglichere gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets geschaffen werden. Die Steuerungsmöglichkeit des Nebeneinanders durch § 34 BauGB und das Gebot der Rücksichtnahme sind Grenzen gesetzt, wie das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (vom 07. November 2017 – 8 A 10859/17) zum Fragenkomplex der Wiedererrichtung der zerstörten Brandhalle zeigt. Das OVG weist vielmehr darauf hin, dass es einer weitergehenden Risikovorsorge bedarf, um die Brandgefahr durch die Lagerung von Stoffen mit hoher Brandlast aktiv zu steuern. Das OVG (a.a.O. Rn. 55) führt insoweit aus: „Zu deren Umsetzung bedarf es indes bei der vorliegenden Fallgestaltung des Mittels der Bauleitplanung, wie es hier von der Beklagten auch ergriffen worden ist. Die Bauleitplanung ist der Ort, um die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen vorsorgend aneinander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (sog. Trennungsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG).“</p> <p>Der Vorwurf einer „Feigenblatt“-Planung trägt nicht. Die Begrifflichkeit stammt aus der planerischen Steuerung von Windenergieanlagen auf Ebene der Flächennutzungspläne und kennzeichnet solche Pläne, die als Mittel benutzt werden, um unter dem Deckmantel der Steuerung Windkraftanlagen solche in Wahrheit zu verhindern (BVerwG, Urteil vom 24.01.2008 – 4 CN 2.07 = juris Rn. 11). Sofern der Begriff hier zur Kennzeichnung einer Verhinderungsplanung benutzt wird, liegt eine solche nach der vorstehend skizzierten positiven Planungskonzeption erkennbar nicht vor. Der vermutete „Etikettenschwindel“ ist ebenfalls nicht gegeben. Hiervon wäre nur dann zu sprechen, wenn die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht gewollt wäre, sondern die wahren Planabsichten verdecken soll (vgl. etwa: BVerwG, Urteil vom 03.06.2014 – 4 CN 6.12 = juris Rn. 20). Die Stadt beabsichtigt hier aber gerade die Schaffung eines Gebiets mit urbaner Nutzungsstruktur im Bereich des Luitpoldhafens. Die Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbe- bzw. sonstiger Nutzung muss nicht gleichgewichtig sein, vgl. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Der Gebietscharakter ist trotz Überwiegender Wohnnutzung gewahrt, weil auch die Gewerbe- bzw. sonstige Nutzung eine städte-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 261 1070 360" style="text-align: right;">  </div> <p data-bbox="376 424 1037 523">führt. Davon betroffen wäre ebenfalls ein Hafenstandort, genauer eine weitere Lagerhalle der Hafengebiete, welche im Zuge dieser Planung abgerissen werden müsste. Dies würde einen weiteren gravierenden Verlust an Hafenfäche in Ludwigshafen darstellen und muss bei der aktuellen Beurteilung der Bedeutung der Fläche am Luitpoldhafen berücksichtigt werden.</p> <p data-bbox="376 544 987 564">Ergänzend zu der Stellungnahme vom 12.10.2018 ist dahingehend anzuführen:</p> <p data-bbox="376 585 1037 646">Ziel des Regionalplans ist nicht nur ein Bestandsschutz des jetzigen Zustands der Gewerbe/Industrieflächen im Zusammenhang mit Hafengebieten, sondern sogar eine Erweiterung dessen im Vergleich zum Status quo.</p> <p data-bbox="376 667 1037 807">Nach den in den Plan aufgenommenen prognostischen Zuwächsen beim Güterverkehr wird es zudem voraussichtlich sogar nötig werden, an neuen Standorten leistungsfähige und zukunftsorientierte Hafenstrukturen zu entwickeln, um Kapazitätsengpässen an den bisherigen Standorten zu begegnen. Bezug genommen wird dabei insbesondere auf die besonders starken Güterverkehrsströme in Nord-Süd-Richtung. Vor diesem Hintergrund erscheint es widersinnig ein bereits bestehendes Hafengebiet durch auf Wohnraum gerichtete Planung zu beseitigen.</p> <p data-bbox="495 844 891 880" style="text-align: center;"><b>C. Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans</b></p> <p data-bbox="349 917 1037 1066">Auch weiterhin bleibt darauf hinzuweisen, dass der LEP IV, der einheitliche Regionalplan sowie die o.g. Aspekte dem Flächennutzungsplan bzw. seiner Änderung entgegenstehen. Auch ist die Änderung weiterhin nicht erforderlich, so dass wir insoweit auf die Stellungnahme vom 12.10.2018 verweisen. Die im laufenden Verfahren vorgenommenen Änderungen, eingeholten Gutachten sowie Stellungnahmen ändern nichts an der Tatsache, dass eine sondergebietsfremde Nutzung, gerade durch die Aufteilung des Grundstücks, hineingezwängt wird in die bestehende Sondergebietsnutzung. Ein städtebaulicher Grund ist weiter nicht erkennbar, insbesondere unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte.</p> <p data-bbox="349 1086 1037 1137">Hinsichtlich der sonstigen Einwendungen, insbesondere des Grundsatzes der Konfliktbewältigung sowie der Alternativenprüfung wird ebenfalls auf die vorangegangenen Stellungnahmen, insbesondere vom 12.10.2018, verwiesen.</p> <p data-bbox="535 1174 853 1230" style="text-align: center;"><b>D. Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</b></p> <p data-bbox="349 1267 1037 1305">Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken dürfen wir zunächst auf die obigen Ausführungen sowie auf das Schreiben vom 12.10.2018 verweisen.</p> <p data-bbox="600 1326 790 1353" style="text-align: center;">Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen</p> <p data-bbox="994 1355 1037 1369" style="text-align: right;">Seite 5</p> <p data-bbox="600 1366 790 1380" style="text-align: center;">Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rip.de">www.hafen-rip.de</a></p>	<p data-bbox="1171 245 2078 395">baulich mitprägende Funktion hat. Dass sich durch Ausweisung des Urbanen Gebiets die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte zur Konfliktbewältigung zunutze gemacht werden, ist vor diesem Hintergrund unschädlich. Dies ermöglicht gerade die Einpassung von Wohnbauflächen auch in gewerblich vorgeprägte Strukturen.</p> <p data-bbox="1171 427 2078 1378">Die Beschränkung der Planung auf den Teil eines einzelnen Grundstücks lässt die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gleichermaßen nicht entfallen. Der Gemeinde steht es frei, ihre Planung auf solche Bereiche zu beschränken, für die aus ihrer Sicht – wie hier – ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Allein durch die räumliche Beschränkung wird das angedachte städtebauliche Konzept eines Urbanen Gebiets nicht in Frage gestellt (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.11.2016 – 8 C 10662/16 = juris Rn. 42). Auch unter den im Übrigen vorgebrachten Einwendungen ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO nicht zu beanstanden. Das Urbane Gebiet kann nicht nur in Bestandsgebieten bei Überplanungen z.B. zur Nachverdichtung angewandt werden. Im Muster-Einführungserlass (BauGB-ÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.09.2017 wird herausgestellt, dass die neue Gebietskategorie grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen kann. Städtebauliches Ziel einer Gemeinde kann daher nicht nur die Erhaltung eines vielfältig gemischten Quartiers sein, sondern auch die Entwicklung eines solchen auf bisher unbebauten Flächen. Auch kommt das Urbane Gebiet für die Überplanung vorhandener Misch- und/ oder Gewerbegebiete in Frage, in denen die Nutzungsmischung neu definiert werden soll (vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 13. Auflage 2019, § 6a Rn. 6; ebenso: Blechschmidt, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Stand September 2019, § 6a BauNVO Rn. 18; Bayerischer VGH, Beschluss vom 28.10.2019 – 1 CS 19.1882 = juris Rn. 6). Aus der Wertung des § 245c Abs. 3 BauGB, der „faktische“ Urbane Gebiete im unbeplanten Innenbereich ausschließt, folgt nichts Anderes. Der Gesetzgeber wollte hiermit lediglich Spielräume ausschließen, die über eine aktive Planung (Bebauungsplan) hinausgehen, in der die Festsetzungen in allen Punkten der Abwägung zugänglich sind (vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 13. Auflage 2019, § 6a Rn. 8). Einer (zentralen) Innenstadtlage bedarf es darüber hinaus für die Überplanung mit einem Urbanen Gebiet nicht. Wenn sich auch aus dem Ziel des Flächensparens</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: right;">  </div> <p>I.</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt weiterhin die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bauleitplan nämlich schon dann, wenn dieser auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann, die Verwirklichung einer Planung also nachhaltig nicht möglich ist.</p> <p>Dies ist hier weiterhin der Fall. Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche kann, darf und wird auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt der geplanten Nutzung zugeführt werden können.</p> <p>Es sind weiterhin bauliche Reste der Lagerhalle vorhanden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im Eigentum des BLAW steht und der Hafen betrieben wird von den Hafenerbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH. Aus landespolitischen Gründen (siehe oben), hafenerpolitischen Gründen sowie auch aus dem Gesellschaftszweck und Zweck des BLAW heraus sowie aus der Pflicht des BLAW folgend muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Errichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden. Jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistikknutzung scheidet aus!</p> <p>Gerade die von der Stadt angestrebte Wohnbebauung entspricht nicht dem in dem gesetzlichen, satzungsmäßigen, manifestierten Zwecken der Hafenerbetriebe sowie des BLAW.</p> <p>Die Problematik und Vorhersehbarkeit seitens der Stadt zeigt sich auch daran, dass die Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern.</p> <p>II. <u>Bauplanungsrechtliche Einstufung</u></p> <p>Weiterhin ist der Bebauungsplan nicht als erforderlich anzusehen, es handelt sich weiterhin um eine „Feigenblatt“-Planung. Es wurde bereits ausgeführt, dass sich das Gebiet als allgemeines Gewerbegebiet darstellt. Dies versucht man nun zu umgehen, indem (siehe Seite 14 der Begründung) die Einstufung als urbanes Gebiet (MU) erfolgen soll</p> <p>Wie sich jedoch aus den Gesetzgebungsmaterialien und den Entwurfsbegründungen für die Änderung der Baunutzungsverordnung ergibt, wurde das sogenannte Urbane Gebiet genau für solche Fälle nicht in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Vielmehr war Ausgangspunkt und Grundlage, insbesondere Bestandsgebiete und Gemengelage überplanen zu können.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die mit § 6 a BauNVO erst jüngst eingefügt wurde, wurde eingefügt, um die Fortentwicklung <b>nutzungsgemischter</b> Bestände zu ermöglichen, nicht um Neuplanungen zu realisieren. Es soll insbesondere die Planung funktionsgemischter Gebiete in innerstädtischen Lagen erleichtern (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.; Scheidler, GewArch 2017, S. 321; Krautberger/Stüer, BauR 2017, S. 474 ff.). Zwar wird auch vertreten, dass das urbane Gebiet zur Revitalisierung innerstädtischer Gewerbeflächen dienen kann.</p> <div style="text-align: right; font-size: small;"> <p>Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen</p> <p>Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a></p> <p>Seite 6</p> </div>	<p>die Zielrichtung des Urbanen Gebiets auf die Innenentwicklung konzentriert, so ist ein solches gleichwohl auch am Stadtrand möglich. Eine Ausschlusswirkung ergibt sich aus dem Gesetzestext nicht.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p><i>Der Einwander macht weiter geltend, dass störfallrechtliche Bedenken gegen die Planung bestünden.</i></p> <p>Die Stadt hat gesehen und im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt, dass sich im räumlichen Umkreis um das Plangebiet Firmen befinden, die als Störfallbetriebe einzuordnen sind. Aus diesem Grund sind entsprechende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt worden. Der Leitfaden KAS-18 wurde von den Gutachtern als Hilfe zur Beurteilung herangezogen, ob im Einzelfall angemessene Sicherheitsabstände gewahrt werden.</p> <p>Die Raschig GmbH (Mundenheimer Straße 100) stellt am Standort Ludwigshafen verschiedene Fein- und Spezialchemikalien her. Hauptsächlich werden Stickstoffheterozyklen, sulfopropylierte Produkte, Epichlorhydrinderivate, Carbodiimidverbindungen sowie aminische und phenolische Alterungsschutzmittel produziert. Zu diesem Zweck betreibt das Unternehmen am Standort verschiedene Produktions- und Lageranlagen. Aufgrund der gehandhabten Stoffe stellt das Betriebsgelände einen Betriebsbereich der oberen Klasse i. S. von § 3 (5a) BImSchG dar, dessen Betreiber die erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung (StörfallIV, 12. BImSchV) zu erfüllen hat. Fachgutachterlich ist ein Bereich von 200 m Umkreis bestimmt worden, in dem sich Einschränkungen für die Bauleitplanung ergeben. Der Planbereich liegt außerhalb dieses Umkreises.</p> <p>Die Firma Shell Deutschland Oil GmbH handhabt in ihrem Großtanklager in Ludwigshafen gefährliche Stoffe nach Anhang I der 12. BImSchV. Aufgrund der vorhandenen Mengen stellt das Gelände einen Betriebsbereich dar, für den der Betreiber die erweiterten Pflichten der 12. BImSchV zu erfüllen hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von diesem Betriebsbereich bereits für die vorhandene (nähergelegene) Bebauung keine Gefährdungen durch toxische Dämpfe oder Gase ausgehen. Eine Explosionsgefahr mit</p>

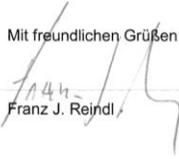
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 260 1077 360" style="text-align: right;">  </div> <p>Es schließt aber die erstmalige Ausweisung eines Neubaugebietes damit aus. Außerhalb verdichteter innerstädtischer Bereiche zeigt sich anhand der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Zielvorstellung einer Gemeinde. Da sich ein Urbanes Gebiet (schon der Name „urban“ zeigt dies) in eine <b>vorhandene</b> städtebauliche Struktur einfügen muss, zeigt sich an der hiesigen Festsetzung, dass genau das Gegenteil hier erreicht werden soll. Eine bislang nicht innerstädtische Lage soll feigenblattartig überplant werden. Im Bereich des Einzelhandels würde man insoweit von einem nicht integrierten Standort sprechen.</p> <p>Hier zeigt sich hier auch der Etikettenschwindel, dass nämlich ein urbanes Gebiet abgestuft mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet so überplant wird, dass das eigentlich unzulässige Planziel vermeintlich korrigiert werden soll. Die Konfliktbewältigung darf nicht dazu führen, dass durch Festsetzung eines urbanen Gebietes Konflikte über höhere Immissionsrichtwerte zu lösen sind. Ist zudem das Ziel, nahezu ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung für die Realisierung von Wohnnutzung ausnutzen zu können, liegt ebenfalls ein Etikettenschwindel vor, der einen entsprechenden Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB als nicht erforderlich kennzeichnet und unwirksam macht.</p> <p>Daher setzt das urbane Gebiet nämlich auch die Überplanung bestehender <b>Innenstadtlagen</b> voraus, in denen es diese Nutzungsdurchmischung gerade gibt, die nun planerisch aus einer Gemengelage ein urbanes Gebiet macht. Genau diese Situation ist hier aber nicht gegeben.</p> <p>Nicht ohne Grund wird in der Literatur daher zum Teil von „Briefmarkenbepbauungsplan“ gesprochen (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.) bzw. Etikettenschwindel (a.a.O.).</p> <p>Weiteres Ziel der Einführung des urbanen Gebietes in die BauNVO war, dass gerade in besonders nachgefragten Innenstadtlagen mehr Wohnraum geschaffen werden soll, um eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen. Auch dieses Ziel kann mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht werden, weswegen sich die vermeintliche städtebauliche Überlegung als Fehlvorstellung herauskristallisiert, letztlich nur, um dem Wunsch der Stadt nachzukommen.</p> <p>Ausdrückliches Ziel und gesetzlicher Zweck der Festsetzung eines urbanen Gebietes ist jedoch gerade neben der Überplanung bestehender Innenstadtlagen die Nutzungsdurchmischung. Hinzu kommt das Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.</p> <p>Dies ist hier schon nicht der Fall.</p> <p>Die Stadt der kurzen Wege wird für das Wohnen ebenfalls nicht realisiert, wenn die ans Wasser ziehende Wohnbevölkerung längere Wege zurücklegen muss, weil sie (entlang der Gewerbeeinrichtungen und Logistikflächen) erst einmal innerstädtische Lagen erreichen muss.</p> <p>Eingefügt wurde hier das urbane Gebiet wegen der gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet geminderten Lärmschutzanforderungen.</p> <p>Das urbane Gebiet dient aber nicht dazu, nicht bestehende Konfliktlagen dadurch herbeizuführen, dass die schutzwürdige Wohnnutzung an Industrielagen herangeplant wird, um dann mittels des geringeren Schutzniveaus dies zu rechtfertigen.</p> <div data-bbox="600 1326 790 1378" style="text-align: center; font-size: small;">                 Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen                  Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen                  Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a> </div>	<p>gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann außerhalb des Betriebsbereichs vernünftigerweise ausgeschlossen werden. Durch das Tanklager bestehen nur bis zu einem Abstand von 115 m Gefährdungen durch Wärmestrahlung. Das vorliegende Plangebiet befindet sich außerhalb dieses Bereichs.</p> <p>Die Firma OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG betreibt am Kaiserwörthhafen (Inselstraße 10) eine Lager- und Umschlagsanlage für flüssige Gefahrstoffe nach CLP-VO. Der Achtungsabstand beträgt nach den erstellten fachgutachterlichen Aussagen 200 m, so dass sich für den mindestens 1.100 m entfernten Planbereich keine Restriktionen ergeben.</p> <p>Auch der 2003 planfestgestellte neue Containerhafen mit Gefahrstofflager im Bereich des Kaiserwörthhafens dar, der durch die Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird bildet einen Betriebsbereich im Sinne des Störfallrechts, den die Stadt Ludwigshafen im Planaufstellungsverfahren hat untersuchen lassen. Das Fachgutachten der GICON zur Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für diesen Betriebsbereich kommt zu dem Ergebnis, dass die dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für die Planung darstellen und somit auch eine zusätzliche Einschränkung des Betriebs in der derzeitigen Ausprägung ausgeschlossen ist.</p> <p>Aufgrund einer unbestimmten Genehmigung darf das Containerterminal theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen. Aufgrund dessen nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüssigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen von Contargo nicht erfüllt werden können. Hinzu kommt, dass auf der dem Kaiserwörthhafen unmittelbar zugewandten Seite des Plangebietes Wohnen gerade nicht zulässig ist, um eine zusätzliche Entflechtung störender und störungsempfindlicher Nutzung zu erzielen. Im Vergleich zum Bestand be-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Nicht ohne Grund heißt es, dass das urbane Gebiet für die Fortentwicklung eines nutzungs-gemischten Bestandes gedacht war, nicht für Neuplanungen (vgl. Krautzberger/ Stüer, BauR 2017, Seiten 474 ff.; Scheidler, GewArch 2017, Seiten 321 ff.).</p> <p>Rein rechtlich zeigt sich dies schon auch daran, dass eine Annahme eines „faktischen urbanen Gebietes“ im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB gerade nicht möglich ist. Es kann also ein urbanes Gebiet immer nur im Bestand neu geplant werden, nicht faktisch angenommen werden, oder eben neu überplant werden. Unabhängig davon stellt sich bei objektiver Betrachtung der Bestand auch nicht als Gemengelage dar, die jeglichen Bestandsschutz eingebüßt hat, mithin als Außenbereichsvorhaben.</p> <p>Den Außenbereich könnte man ebenfalls nicht als „faktisches urbanes Gebiet“ annehmen. Auch dies spricht dagegen, einen Neubestand mit einem urbanen Gebiet zu verknüpfen, was also zeigt, dass das „urbane Gebiet“ nur zur Überplanung von Gemengelagen eingefügt wurde.</p> <p><b>III. Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</b></p> <p>Nur vordergründig versucht man, Konflikte zu bewältigen.</p> <p>Weiterhin steht im Raum, dass eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in eine Bestandssituation zwingt, um eine Konfliktlage zu schaffen!</p> <p>Hierzu gehören nicht nur die um das Plangebiet herumliegenden Lager-, Logistik-Flächen und Hafennutzungen, sondern auch die weiter südlich befindlichen störfallrelevanten Betriebe. Eine bestehende bebaute Lage, insbesondere eine Gemengelage, liegt an dieser konkreten Stelle, also dem zukünftigen Plangebiet, gerade nicht vor. Die Einschränkung, insbesondere als urbanes Gebiet, dient damit gerade nicht der Konfliktbewältigung (siehe auch vorgenannten Gliederungspunkt). Vielmehr wird sehenden Auges ein sich anbahnender Konflikt aufgegriffen, um das Schutzniveau so zu gestalten und herabzusetzen, dass gleichwohl störanfällige Nutzungen (Wohnen) an Industrie, Kläranlagen und dergleichen herangeführt werden. Dies hat jedoch mit einer Konfliktbewältigung im Sinne des Bauplanungsrechts nichts zu tun, sondern offenbart gerade die „Feigenblatt-Planung“.</p> <p>Gerade durch die jetzt vorgenommene Neueinstufung der Plangebiete zeigt man, dass man den Konflikt sieht.</p> <p>Man will den Konflikt jedoch nicht bewältigen, sondern sehenden Auges geschehen lassen mit einer Einstufung, die das Ganze konterkariert. Wohnen und damit der Aufenthalt vieler Menschen ist schutzwürdig. Damit vergrößert sich das Konfliktpotential, wenn, wie es sich hier abzeichnet, ein Wohnen an einer Stelle angestrebt wird, die jeweils einem Konflikt neu ausgesetzt wird.</p> <p>Weiterhin wurde nicht hinreichend in störfallrechtlicher Sicht berücksichtigt, dass man eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) potentiellen Störfallbetrieben aussetzt. Da die Störfallbetriebe gehalten sind, angemessene Sicherheitsabstände einzuhalten, führt ein Heranrücken zusätzlicher bzw. Wohnbebauung an einer Stelle, an der in der Vergangenheit nie Wohnen stattfand, dazu, dass angemessene Sicherheitsabstände unterschritten werden. Im Einzelnen:</p> <p style="text-align: center;"> <small>Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen                  Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen                  Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a></small> </p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 8</small></p>	<p>deutet die geplante Ausweisung des Urbanen Gebietes, welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos. Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar-GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar. Der Belang der Schaffung von benötigten Wohnbauflächen hat in der Stadt Ludwigshafen ein besonderes Gewicht. Diesem Belang wird im Hinblick auf den ohnehin mit angrenzender schutzwürdiger Nutzung vorbelasteten Betriebsbereich der Contargo vorliegend der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Es wird an der Planung festgehalten.</p>

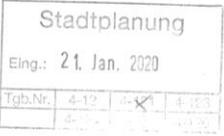
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 260 1075 359" style="text-align: right;">  <p>Rheinland-Pfalz BLAW BETRIEB LANDESEIGENE ANLAGEN AN WASSERSTRASSEN</p> </div> <p>In der Vergangenheit wurde bereits in den zurückliegenden Stellungnahmen auf die störfallrechtliche Problematik hingewiesen. Diese bleiben daher aufrechterhalten.</p> <p><u>Ergänzend:</u></p> <p>Ausführliche Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend des § 50 BImSchG, die den Anforderungen des Gesetzes sowie des untergesetzlichen Regelungswerks genügen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere Achtungsabstände nach dem Leitfaden „Kass-18“ liegen nicht hinreichend vor. Selbst wenn Sicherheitsabstände auf Basis von Sicherheitsberichten nach § 9 der Störfallverordnung vorlägen, ist im Rahmen des § 50 BImSchG ergänzend zu prüfen, welche Szenarien oder Kriterien anzulegen sind, um einen für die beabsichtigte Nutzung relevanten Sicherheitsabstand zu ermitteln. Diese können über die Abstände des Kass-18 hinausgehen. Insbesondere die Ermittlungen und Berechnungen angemessener Abstände für den Stoff Acrolein führen dazu, dass das Plangebiet hier für Wohnnutzung keinen angemessenen Abstand bereitstellt.</p> <p>In störfallfachlicher Hinsicht ist es zudem unbestritten und damit auch planungsrechtlich abwägungsrelevant, dass für die Betrachtung von Szenarien zur Abstandsermittlung bei sogenannten „Dennoch-Störfällen“ abstandsrelevante Betrachtung gerade die Vorgänge des Be-, Ent- und Umladens zu betrachten sind, weil es sich hierbei um die gefahrenträchtigsten Vorgänge des Gefahrguttransports und des Umgangs mit Gefahrstoffen handelt.</p> <p>Geradezu wider besseren Wissens nimmt man hier gleichwohl eine Einstufung für urbanes Wohnen an, um unter Außerachtlassung angemessener Sicherheitsabstände und unter Außerachtlassung der o.g. Szenarien Wohnen zulassen zu wollen. Nicht nur die Be-, Ent- und Umladung von Binnenschiff auf andere Verkehrsträger ist hier zu berücksichtigen, sondern zudem auch mögliche Bewegungen mittels Krananlagen und Reachstackern sowie die in Tanklagern und angrenzender Bereiche erfassten Anlagenbestandteile, die, insbesondere unter Berücksichtigung von „Kettenreaktionen“ zu berücksichtigen wären, sind zu berücksichtigen, was dazu führt, dass eben das beabsichtigte Plangebiet und der nächstgelegene Bezugspunkt eines „Dennoch-Störfalls“, also der am nächsten zum Plangebiet liegende Punkt eines kritischen Gefahrgutes, anzusetzen ist.</p> <p>Über Kas-18 hinaus sind dann konkrete und aufgrund von Detailkenntnissen über Stoffe, Menge, Gebindegrößen sowie Berechnungen von Lachengrößen, Wind- und Witterungsverhältnissen, Rauigkeit des Geländes und dergleichen ermittelte angemessene Sicherheitsabstände in planungsrechtlicher Hinsicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. NVwZ 2013, 712 ff.), wonach eine erstmalige Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes durch neu hinzutretende benachbarte Schutzobjekte unzulässig ist, drängt sich hier auf, dass eine erstmalige Zulassung von Wohnen genau darunterfällt. Diese höchstrichterliche Rechtsprechung hätte einer Begutachtung Rechnung tragen müssen mit der Zusammenfassung, dass durch das Hinzutreten von Wohnbebauung eine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation hervorgerufen wird. Dies bleibt hier außen vor.</p> <div data-bbox="600 1326 790 1353" style="text-align: center; font-size: small;"> <p>Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="994 1353 1030 1369" style="text-align: right; font-size: small;"> <p>Seite 9</p> </div> <div data-bbox="600 1362 790 1380" style="text-align: center; font-size: x-small;"> <p>Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a></p> </div>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 261 1070 360" style="text-align: right;">  <p>Rheinland-Pfalz BLAW BETRIEB LANDESEIGENE ANLAGEN AN WASSERSTRASSEN</p> </div> <p>Da es sich bei dem Zulassen von Wohnen in einem urbanen Gebiet zweifellos um benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5 d) BImSchG handelt, wäre damit der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5 c) BImSchG nicht mehr eingehalten. Damit sind aber die Anforderungen des § 50 BImSchG relevant und für das Bebauungsverfahren droht eine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation. Damit liegt ein absolutes Planhindernis vor!</p> <p>Eine ausnahmsweise Zulassung der Unterschreitung angemessener Sicherheitsabstände nach dieser Rechtsprechung und unter Abwägungsgesichtspunkten ist nicht zulässig.</p> <p>Im Übrigen beziehen wir uns auf die bisherigen Einwendungen.</p> <p><b>IV. Weitere Rechte/Gebot der Rücksichtnahme/Weitere Belange</b></p> <p>Auch insoweit sei zunächst auf die zurückliegenden Einwendungen verwiesen. Schon der rechtlich geschützte Bestand der Flächen und Betriebe ist abwägungserheblicher Belang, sondern auch deren Erweiterungsmöglichkeiten. Gerade das ist der Grund, warum eine heranrückende Wohnbebauung einer erhöhten Begründungslast nachzukommen hat, die von den bisherigen Unterlagen jedoch nicht ausgeht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass man ein Problem vielleicht erkennt, aber nicht angeht. Dazu gehören nicht nur die oben beschriebenen abwägungserheblichen Punkte, sondern auch sämtliche Aspekte, die mit Einwirkungen im Zusammenhang stehen (Geruch, Licht, Lärm und dergleichen). Diese werden nicht abgearbeitet, nicht berücksichtigt und werden daher abwägungsfehlerhaft ausgeklammert.</p> <p>Es spiegelt sich nicht wider, was zukünftig dort und im angrenzenden Bereich um das Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Knotenpunkte zur Schwanthaler Allee zu erwarten ist. Sehenden Auges wird ein Konflikt im Übrigen dadurch geschaffen, dass die zwangsläufig dort verkehrenden Güterverkehre in Konfliktsituationen mit dem Individualverkehr, insbesondere Personenkraftverkehr, gezwängt werden.</p> <p>Die Stellungnahmen, insbesondere zu den abwägungsrelevanten Themen Lärm lassen außer Acht, dass dies keine Konfliktbewältigung darstellt. Hintergrund ist, dass gegenwärtig im gesamten Luitpoldhafen und dem gesamten Grundstück ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist, in das nun eine schutzwürdige Wohnnutzung hineingezwängt wird. Menschen und deren Gesundheit werden schon insoweit Beeinträchtigungen ausgesetzt, als diese in ein bisheriges Gewerbe- und Industriegebiet hineingezwängt werden bzw. umgekehrt sich die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft ausgesetzt sehen. Es ist also auch in diesem Punkt festzuhalten, dass man versucht, einen Konflikt zu bewältigen, den es ohne diese Planung gar nicht gäbe. Gegenstand der Bauleitplanung ist auch die Bewältigung bestehender Konflikte, nicht das Schaffen neuer Konflikte.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="347 1173 526 1332" style="text-align: center;">  <p>Franz J. Rejndl</p> </div> <div data-bbox="600 1326 790 1353" style="text-align: center;"> <p>Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="992 1353 1037 1369" style="text-align: right;"> <p>Seite 10</p> </div> <div data-bbox="600 1362 790 1380" style="text-align: center;"> <p>Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rip.de">www.hafen-rip.de</a></p> </div>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">Kopie</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794 Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> <p>Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar Datum: 12.10.2018</p> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b> <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p><b>A</b> <u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.</p> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Andienungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine</p> <p style="text-align: center;">Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 210624, 67006 Ludwigshafen</p> <p style="text-align: center;">Sie finden uns unter: <a href="http://www.hafen-rlp.de">www.hafen-rlp.de</a></p>	<p>Im Hinblick auf die gegen den Flächennutzungsplan vorgebrachten Einwendungen des BLAW wird auf die Stellungnahme der Verwaltung auf das entsprechende Schreiben des BLAW im Rahmen der frühzeitigen Offenlage vom 12.10.2018 verwiesen.</p> <p>Im Hinblick auf die gegen den Bebauungsplan vorgebrachten Einwendungen des BLAW wird auf die Stellungnahme der Verwaltung auf das entsprechende Schreiben des BLAW im Rahmen der frühzeitigen Offenlage vom 12.10.2018 verwiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafenauffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigs-hafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p>I. <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafentflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafenaffinen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschnitten wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen-gewerblich und hafenaffinen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">5</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbeschworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">6</p> <p>Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafen im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p><b>II.</b> <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">7</p> <p>es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus hafenspezifischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafensbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistikknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzuzudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">8</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenerbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafenstraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenerbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzupressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p> <p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">9</p> <p>und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwander.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumsschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafengebiet des Luitpoldhafens betreffen.</p> <p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumsschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">10</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenvirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenvirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p>III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH in einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="667 260 696 280">11</p> <p data-bbox="331 419 1032 533">Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p data-bbox="331 568 913 588">Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="331 624 510 644">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="331 644 792 762"> Franz J. Reindl</div> <div data-bbox="539 644 792 735"> i.A. Robert Arndt</div> <p data-bbox="331 847 562 868">Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Auszug aus den Geobasisinformationen</b> Liegenschaftsübersichtskarte</p>  <p>Hergestellt am 16.11.2015</p> <p>Flurstück: 3575/208    Gemeinde: Luitpoldhafen am Rhein    Katastraltabelle 4      Flur: 0    Landkreis: Stadt Luitpoldhafen a. Rh.    76529 Ländau in der Pfalz      Gemarkung: Luitpoldhafen</p> <p>Verfügbar für eigene Zwecke sind zugreifen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).      Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
7.	<div data-bbox="481 252 705 383" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 21. Jan. 2020</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tgb.Nr.</td> <td style="font-size: 8px;">4-12</td> <td style="font-size: 8px;">4-13</td> <td style="font-size: 8px;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-size: 8px;">4-124</td> <td style="font-size: 8px;">4-125</td> <td style="font-size: 8px;">4-126</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="750 331 1070 383" style="margin-bottom: 10px;">  <p style="font-size: 8px;">Häfen Rheinland-Pfalz weltweit für die Region</p> </div> <div data-bbox="340 414 683 427" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Postfach 21 54 24 · 67056 Ludwigshafen am Rhein</p> </div> <div data-bbox="340 450 571 545" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV Bauleitplanung Frau Tanja Knoch Postfach 21 12 25</p> </div> <div data-bbox="340 561 504 582" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>67012 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="340 598 577 619" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>Vorab per Fax: 0621 504-3794</b></p> </div> <div data-bbox="824 411 1070 481" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zollhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135 www.haefen-rlp.de</p> </div> <div data-bbox="833 630 1048 678" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Durchwahl: - 115 Sachbearbeitung: Franz J. Reindl Unser Zeichen: FJR/Z</p> </div> <div data-bbox="833 689 1048 705" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Datum: 20. Januar 2020</p> </div> <div data-bbox="340 702 694 758" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“</b> <b>26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</b></p> </div> <div data-bbox="340 794 593 853" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="340 869 1003 944" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sowie als Betreiber der Hafenanlagen ist gehalten, auch zu dem nun vorliegenden Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplans „Luitpoldhafen Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> </div> <div data-bbox="600 960 795 997" style="text-align: center; font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>A.</b> <b>Tatsächliche Grundlagen</b></p> </div> <div data-bbox="340 1018 1030 1129" style="font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p>Die Lage des Plangebietes, insbesondere der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, bleibt insoweit unverändert, so dass auch die bisherigen Ausführungen, insbesondere im Schreiben vom 12.10.2018 verwiesen werden kann. Insoweit geht die Rechtsprechung davon aus, dass eine Wiederholung unzulässig ist, wenn Bezug genommen wird auf ein insoweit bereits der Behörde vorliegendes Schreiben. Rein vorsorglich fügen wir dieses Schreiben jedoch in Kopie bei.</p> </div> <div data-bbox="638 1145 757 1184" style="text-align: center; font-size: 8px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>B.</b> <b>Einwendungen</b></p> </div> <div data-bbox="340 1216 1019 1295" style="font-size: 8px;"> <p>Die Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den vorangegangenen Einwendungen bereits dargelegt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-13	4-123		4-124	4-125	4-126	<p data-bbox="1169 678 2083 801">Die mit Schreiben vom 20.01.2020 vorgebrachten Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sind wortgleich bzw. identisch mit den vorgebrachten Belangen des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW).</p> <p data-bbox="1169 829 2027 858">Auf die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sei verwiesen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-13	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 2 - Schreiben der Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ.: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teileränderung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung der aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Es liegt keine Anpassung geringfügigen Ausmaßes vor (zum Beispiel Gewerbe zu Industrie), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnbebauung mit geringem gewerblichem Anteil. Eine störanfällige Nutzung soll also weiterhin hineingepresst werden in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags. Dies stellt u.a. einen Verstoß gegen höherrangiges Recht dar.</p> <p><u>Gutachten des Landes Rheinland-Pfalz über bedeutsame landeseigene Häfen</u> Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen sowohl auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den ersten Einwendungen bereits dargelegt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Landesregierung festgelegt hat, dass der Luitpoldhafen ein landesbedeutsamer Hafen ist, deren Betreiber die Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein ist. Ziel ist damit eine bessere landesplanerische Absicherung für die Sicherung der Häfen, an der sich auch die kommunalen Bauleitplanungen zuhalten haben. Wie schon in der Pressemitteilung heißt es:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Mit einer Absicherung der Hafentflächen im LEP möchte das Land den Kommunen und den Häfen ein Instrument zur besseren kommunalen Siedlungsplanung an die Hand geben, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.“</p> <p>Gerade für den Luitpoldhafen in Ludwigshafen wird im Gutachten dazu angesprochen, dass drohende Konflikte vermieden werden müssen und Konflikte, die bereits gesehen werden, planerisch vermieden werden müssen. So heißt es im Gutachten (Seite 197) ausdrücklich:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Aufgrund der Flächenknappheit in den rheinland-pfälzischen Häfen sind die Hafentflächen grundsätzlich vor konkurrierenden städtischen Entwicklungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die landesbedeutsamen Häfen mit besonderer Bedeutung für die Wirtschaft des Landes.“</p> <p>Die Flächenknappheit der rheinland-pfälzischen Häfen ist in Ludwigshafen dabei von besonderer Bedeutung, da durch den bevorstehenden Umbau der Hochstraße Nord weitere Flächenverluste im unteren Stromhafen drohen. Darüber hinaus werden immer mehr Hafentflächen durch andere städtebauliche Vorhaben verdrängt, ohne dass eine Kompensierung vorgenommen wird. So heißt es dazu im Gutachten (Seite 90):</p> <p style="padding-left: 40px;">„Zudem sind in Ludwigshafen konkurrierende Interessen an Hafentflächen problematisch. Zuletzt wurde der Zollhof im Stromhafen für die Entwicklung eines Einkaufszentrums freigegeben. Es werden inzwischen außerdem große Teile des Luitpoldhafens für „Wohnen am Wasser“ genutzt. Der Verlust beider Hafenteile für die hafentwirtschaftliche Nutzung wurde trotz der vorherigen Zusage der Stadt flächenmäßig nicht kompensiert.“</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 3 - Schreiben der Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Aufgrund dieser allgemeinen Flächenknappheit im Raum Ludwigshafen ist nach dem Gutachten (Seite 88):</p> <p style="padding-left: 40px;">„... der Wiederaufbau der Lagerhalle von großer Bedeutung.“</p> <p>Des Weiteren erleichtert die Ausweisung „Urbaner Gebiete“ ein Heranrücken der Stadtentwicklung erheblich und fördert somit die Zunahme der Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der immissionsträchtigen Hafenindustrie. In den Schlussfolgerungen des Gutachtens heißt es speziell zum Luitpoldhafen (Seite 196):</p> <p style="padding-left: 40px;">„Die Analyse verdeutlicht, dass Nutzungskonflikte in mehreren rheinlandpfälzischen Häfen bereits konkrete negative Auswirkungen auf Hafetriebe bzw. -entwicklung haben bzw. diese zu befürchten sind. Dabei handelt es sich etwa um das städtebauliche Interesse an Hafenterrassen, wie die Analyse des städtebaulichen Umfeldes im Ludwigshafener Luitpoldhafen verdeutlicht. Der Hafen Ludwigshafen ist durch die Stadtentwicklung erheblich in seiner Entwicklung eingeschränkt. Eine Sicherung der Hafenterrassen ist auch im Ludwigshafener Luitpoldhafen gerechtfertigt, da das städtebauliche Interesse einer Schaffung von Wohngebieten grundsätzlich abseits des Hafens möglich ist. Dies ist für Hafenterrassen hingegen, anders als von der Stadtplanung vielfach behauptet, nicht der Fall.“</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten (Seite 168), dass:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Die landesbedeutsamen Häfen sind von besonderer Bedeutung für das Land. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer Entwicklung zu fördern, um durch leistungsfähige Transportangebote und logistische Kompetenz einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes und zur Entlastung des überörtlichen Straßennetzes zu leisten.“</p> <p>Dies gilt erst recht wegen der beschränkten Kapazitäten für Erweiterungen, also das Problem der Flächenknappheit, was in Kombination mit heranrückender Wohnbebauung und schutzwürdigen Nutzungen besonders kritisch ist. Dieser Bedeutung können die Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH nicht nachkommen, wenn in deren zu betreibende Flächen hinein Wohnbebauung geplant wird.</p> <p>Werden dieses Gutachten und der Beschluss der Landesregierung nicht berücksichtigt, würde sich also die Stadt sehenden Auges über die Ziele hinwegsetzen und die Nutzungskonflikte erst schaffen und damit das Gegenteil der Zeile der Landesregierung verfolgen. Es sei darauf hingewiesen, dass insoweit auch in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bindend sind.</p> <p><u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Seit dem 15. Dezember 2014 ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 4 - Schreiben der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Das Gesamtwerk soll die räumliche Entwicklung der Region in den kommenden 15 Jahren planerisch steuern. Als rechtlich verbindliche Vorgabe formuliert der Plan Ziele zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes, Grundsätze als Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sowie unverbindliche Empfehlungen für die Fachplanungsträger. Dem vorangestellten Leitbild folgend ist die Zielsetzung der Regionalplanung und -entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar die Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen. Leitziel hierfür ist eine nachhaltige, d.h. ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region.</p> <p>Nach den Plansätzen und der Begründung dieses Regionalplans ist eines der Ziele die Stärkung kürzerer Verkehrswege zwischen Logistik und Wasserwegen. Hafenstandorte sollen zudem instandgehalten und ausgebaut werden. Diese rechtlich verbindliche Vorgabe wurde auch nach den erfolgten umweltbezogenen Stellungnahmen, und der darauf bezogenen Kritik, bei den Planungen der Stadt nicht aufgegriffen, und schon gar nicht entkräftet.</p> <p>Zwar führt die Stadt auf Seite 9 der Begründung der 26. FNP-Teiländerung wie folgt aus:</p> <p>„Der Einheitliche Regionalplan [1] stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raum-nutzungskarte die Nutzung „Hafen“ und „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Denn mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen am Rhein dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwörthhafen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat.“</p> <p>Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass gerade die aktuellen städtepolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Problematik „Hochstraße Nord“ zeigen, dass die Stadt gerade nicht ständig bestrebt ist ihre Planungen den Anforderungen der Stärkung der Hafenstandorte anzupassen. So ist seitens der Stadt geplant, die Hochstraße Nord abzureißen und stattdessen eine „ebene“ Straße anzulegen, die durch die Stadt führt.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="869 284 1039 312" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="353 343 860 384">Seite 5 - Schreiben der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ.: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p data-bbox="378 456 1043 534">Davon betroffen wäre ebenfalls ein Hafensstandort, genauer eine weitere Lagerhalle der Hafenbetriebe, welche im Zuge dieser Planung abgerissen werden müsste. Dies würde einen weiteren gravierenden Verlust an Hafensfläche in Ludwigshafen darstellen und muss bei der aktuellen Beurteilung der Bedeutung der Fläche am Luitpoldhafen berücksichtigt werden.</p> <p data-bbox="378 555 943 572">Ergänzend zu der Stellungnahme vom 12.10.2018 ist dahingehend anzuführen:</p> <p data-bbox="378 595 1043 654">Ziel des Regionalplans ist nicht nur ein Bestandsschutz des jetzigen Zustands der Gewerbe/Industrieflächen im Zusammenhang mit Hafengebieten, sondern sogar eine Erweiterung dessen im Vergleich zum Status quo.</p> <p data-bbox="378 676 1043 815">Nach den in den Plan aufgenommenen prognostischen Zuwächsen beim Güterverkehr wird es zudem voraussichtlich sogar nötig werden, an neuen Standorten leistungsfähige und zukunftsorientierte Hafensstrukturen zu entwickeln, um Kapazitätsengpässen an den bisherigen Standorten zu begegnen. Bezug genommen wird dabei insbesondere auf die besonders starken Güterverkehrsströme in Nord-Süd-Richtung. Vor diesem Hintergrund erscheint es widersinnig ein bereits bestehendes Hafengebiet durch auf Wohnraum gerichtete Planung zu beseitigen.</p> <p data-bbox="499 852 896 890" style="text-align: center;"><b>C. Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans</b></p> <p data-bbox="353 927 1030 1075">Auch weiterhin bleibt darauf hinzuweisen, dass der LEP IV, der einheitliche Regionalplan sowie die o.g. Aspekte dem Flächennutzungsplan bzw. seiner Änderung entgegenstehen. Auch ist die Änderung weiterhin nicht erforderlich, so dass wir insoweit auf die Stellungnahme vom 12.10.2018 verweisen. Die im laufenden Verfahren vorgenommenen Änderungen, eingeholten Gutachten sowie Stellungnahmen ändern nichts an der Tatsache, dass eine sondergebietsfremde Nutzung, gerade durch die Aufteilung des Grundstücks, hineingezwängt wird in die bestehende Sondergebietsnutzung. Ein städtebaulicher Grund ist weiter nicht erkennbar, insbesondere unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte.</p> <p data-bbox="353 1094 994 1150">Hinsichtlich der sonstigen Einwendungen, insbesondere des Grundsatzes der Konfliktbewältigung sowie der Alternativenprüfung wird ebenfalls auf die vorangegangenen Stellungnahmen, insbesondere vom 12.10.2018, verwiesen.</p> <p data-bbox="539 1187 855 1241" style="text-align: center;"><b>D. Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</b></p> <p data-bbox="353 1278 1030 1315">Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken dürfen wir zunächst auf die obigen Ausführungen sowie auf das Schreiben vom 12.10.2018 verweisen.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 6 - Schreiben der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ.: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>I.</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt weiterhin die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bauleitplan nämlich schon dann, wenn dieser auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann, die Verwirklichung einer Planung also nachhaltig nicht möglich ist.</p> <p>Dies ist hier weiterhin der Fall. Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche kann, darf und wird auf absehbare Zeit nicht von der Stadt der geplanten Nutzung zugeführt werden können.</p> <p>Es sind weiterhin bauliche Reste der Lagerhalle vorhanden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im Eigentum des BLAW steht und der Hafен betrieben wird von den Hafенbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH. Aus landespolitischen Gründen (siehe oben), hafенpolitischen Gründen sowie auch aus dem Gesellschaftszweck und Zweck der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie aus deren Verpflichtung gegenüber dem Land folgend muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Errichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden. Jede andere als eine hafенaffine gewerblich-industrielle oder Logistiktutzung scheidet aus!</p> <p>Gerade die von der Stadt angestrebte Wohnbebauung entspricht nicht dem in dem gesetzlichen, satzungsmäßigen, manifestierten Zwecken der Hafенbetriebe sowie des BLAW.</p> <p>Die Problematik und Vorhersehbarkeit seitens der Stadt zeigt sich auch daran, dass die Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern.</p> <p>II. <u>Bauplanungsrechtliche Einstufung</u></p> <p>Weiterhin ist der Bebauungsplan nicht als erforderlich anzusehen, es handelt sich weiterhin um eine „Feigenblatt“-Planung. Es wurde bereits ausgeführt, dass sich das Gebiet als allgemeines Gewerbegebiet darstellt. Dies versucht man nun zu umgehen, indem (siehe Seite 14 der Begründung) die Einstufung als urbanes Gebiet (MU) erfolgen soll.</p> <p>Wie sich jedoch aus den Gesetzgebungsmaterialien und den Entwurfsbegründungen für die Änderung der Baunutzungsverordnung ergibt, wurde das sogenannte Urbane Gebiet genau für solche Fälle nicht in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Vielmehr war Ausgangspunkt und Grundlage, insbesondere Bestandsgebiete und Gemengelagen überplanen zu können.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die mit § 6 a BauNVO erst jüngst eingefügt wurde, wurde eingefügt, um die Fortentwicklung <b>nutzungsgemischter</b> Bestände zu ermöglichen, nicht um Neuplanungen zu realisieren. Es soll insbesondere die Planung funktionsgemischter Gebiete in innerstädtischen Lagen erleichtern (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.; Scheidler, GewArch 2017, S. 321; Krautzberger/Stüer, BauR 2017, S. 474 ff.). Zwar wird auch vertreten, dass das urbane Gebiet zur Revitalisierung innerstädtischer Gewerbeflächen dienen kann.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 7 - Schreiben der Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Es schließt aber die erstmalige Ausweisung eines Neubaugebietes damit aus. Außerhalb verdichteter innerstädtischer Bereiche zeigt sich anhand der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Zielvorstellung einer Gemeinde. Da sich ein Urbanes Gebiet (schon der Name „urban“ zeigt dies) in eine <b>vorhandene</b> städtebauliche Struktur einfügen muss, zeigt sich an der hiesigen Festsetzung, dass genau das Gegenteil hier erreicht werden soll. Eine bislang nicht innerstädtische Lage soll feigenblattartig überplant werden. Im Bereich des Einzelhandels würde man insoweit von einem nicht integrierten Standort sprechen.</p> <p>Hier zeigt sich hier auch der Etikettenschwindel, dass nämlich ein urbanes Gebiet abgestuft mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet so überplant wird, dass das eigentlich unzulässige Planziel vermeintlich korrigiert werden soll. Die Konfliktbewältigung darf nicht dazu führen, dass durch Festsetzung eines urbanen Gebietes Konflikte über höhere Immissionsrichtwerte zu lösen sind. Ist zudem das Ziel, nahezu ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung für die Realisierung von Wohnnutzung ausnutzen zu können, liegt ebenfalls ein Etikettenschwindel vor, der einen entsprechenden Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB als nicht erforderlich kennzeichnet und unwirksam macht.</p> <p>Daher setzt das urbane Gebiet nämlich auch die Überplanung bestehender <b>Innenstadtlagen</b> voraus, in denen es diese Nutzungsdurchmischung gerade gibt, die nun planerisch aus einer Gemengelage ein urbanes Gebiet macht. Genau diese Situation ist hier aber nicht gegeben.</p> <p>Nicht ohne Grund wird in der Literatur daher zum Teil von „Briefmarkenbebauungsplan“ gesprochen (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.) bzw. Etikettenschwindel (a.a.O.).</p> <p>Weiteres Ziel der Einführung des urbanen Gebietes in die BauNVO war, dass gerade in besonders nachgefragten Innenstadtlagen mehr Wohnraum geschaffen werden soll, um eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen. Auch dieses Ziel kann mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht werden, weswegen sich die vermeintliche städtebauliche Überlegung als Fehlvorstellung herauskristallisiert, letztlich nur, um dem Wunsch der Stadt nachzukommen.</p> <p>Ausdrückliches Ziel und gesetzlicher Zweck der Festsetzung eines urbanen Gebietes ist jedoch gerade neben der Überplanung bestehender Innenstadtlagen die Nutzungsdurchmischung. Hinzu kommt das Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.</p> <p>Dies ist hier schon nicht der Fall.</p> <p>Die Stadt der kurzen Wege wird für das Wohnen ebenfalls nicht realisiert, wenn die ans Wasser ziehende Wohnbevölkerung längere Wege zurücklegen muss, weil sie (entlang der Gewerbeeinrichtungen und Logistikflächen) erst einmal innerstädtische Lagen erreichen muss.</p> <p>Eingefügt wurde hier das urbane Gebiet wegen der gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet geminderten Lärmschutzanforderungen.</p> <p>Das urbane Gebiet dient aber nicht dazu, nicht bestehende Konfliktlagen dadurch herbeizuführen, dass die schutzwürdige Wohnnutzung an Industrielagen herangeplant wird, um dann mittels des geringeren Schutzniveaus dies zu rechtfertigen.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 8 - Schreiben der Hafенbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Nicht ohne Grund heißt es, dass das urbane Gebiet für die Fortentwicklung eines Nutzungsgemischten Bestandes gedacht war, nicht für Neuplanungen (vgl. Krautzberger/ Stüer, BauR 2017, Seiten 474 ff.; Scheidler, GewArch 2017, Seiten 321 ff.).</p> <p>Rein rechtlich zeigt sich dies schon auch daran, dass eine Annahme eines „faktischen urbanen Gebietes“ im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB gerade nicht möglich ist. Es kann also ein urbanes Gebiet immer nur im Bestand neu geplant werden, nicht faktisch angenommen werden, oder eben neu überplant werden. Unabhängig davon stellt sich bei objektiver Betrachtung der Bestand auch nicht als Gemengelage dar, die jeglichen Bestandsschutz eingebüßt hat, mithin als Außenbereichsvorhaben.</p> <p>Den Außenbereich könnte man ebenfalls nicht als „faktisches urbanes Gebiet“ annehmen. Auch dies spricht dagegen, einen Neubestand mit einem urbanen Gebiet zu verknüpfen, was also zeigt, dass das „urbane Gebiet“ nur zur Überplanung von Gemengelagen eingefügt wurde.</p> <p><b>III. Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</b></p> <p>Nur vordergründig versucht man, Konflikte zu bewältigen.</p> <p>Weiterhin steht im Raum, dass eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in eine Bestandssituation zwingt, um eine Konfliktlage zu schaffen!</p> <p>Hierzu gehören nicht nur die um das Plangebiet herumliegenden Lager-, Logistik-Flächen und Hafennutzungen, sondern auch die weiter südlich befindlichen störfallrelevanten Betriebe. Eine bestehende bebaute Lage, insbesondere eine Gemengelage, liegt an dieser konkreten Stelle, also dem zukünftigen Plangebiet, gerade nicht vor. Die Einschränkung, insbesondere als urbanes Gebiet, dient damit gerade nicht der Konfliktbewältigung (siehe auch vorgenannten Gliederungspunkt). Vielmehr wird sehenden Auges ein sich anbahnender Konflikt aufgegriffen, um das Schutzniveau so zu gestalten und herabzusetzen, dass gleichwohl störanfällige Nutzungen (Wohnen) an Industrie, Kläranlagen und dergleichen herangeführt werden. Dies hat jedoch mit einer Konfliktbewältigung im Sinne des Bauplanungsrechts nichts zu tun, sondern offenbart gerade die „Feigenblatt-Planung“.</p> <p>Gerade durch die jetzt vorgenommene Neueinstufung der Plangebiete zeigt man, dass man den Konflikt sieht.</p> <p>Man will den Konflikt jedoch nicht bewältigen, sondern sehenden Auges geschehen lassen mit einer Einstufung, die das Ganze konterkariert. Wohnen und damit der Aufenthalt vieler Menschen ist schutzwürdig. Damit vergrößert sich das Konfliktpotential, wenn, wie es sich hier abzeichnet, ein Wohnen an einer Stelle angestrebt wird, die jeweils einem Konflikt neu ausgesetzt wird.</p> <p>Weiterhin wurde nicht hinreichend in störfallrechtlicher Sicht berücksichtigt, dass man eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) potentiellen Störfallbetrieben aussetzt. Da die Störfallbetriebe gehalten sind, angemessene Sicherheitsabstände einzuhalten, führt ein Heranrücken zusätzlicher bzw. Wohnbebauung an einer Stelle, an der in der Vergangenheit nie Wohnen stattfand, dazu, dass angemessene Sicherheitsabstände unterschritten werden. Im Einzelnen:</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 9 - Schreiben der Hafetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F.Kn                      Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>In der Vergangenheit wurde bereits in den zurückliegenden Stellungnahmen auf die störfallrechtliche Problematik hingewiesen. Diese bleiben daher aufrechterhalten.</p> <p><u>Ergänzend:</u></p> <p>Ausführliche Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend des § 50 BImSchG, die den Anforderungen des Gesetzes sowie des untergesetzlichen Regelungswerks genügen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere Achtungsabstände nach dem Leitfadens „Kass-18“ liegen nicht hinreichend vor. Selbst wenn Sicherheitsabstände auf Basis von Sicherheitsberichten nach § 9 der Störfallverordnung vorlägen, ist im Rahmen des § 50 BImSchG ergänzend zu prüfen, welche Szenarien oder Kriterien anzulegen sind, um einen für die beabsichtigte Nutzung relevanten Sicherheitsabstand zu ermitteln. Diese können über die Abstände des Kass-18 hinausgehen. Insbesondere die Ermittlungen und Berechnungen angemessener Abstände für den Stoff Acrolein führen dazu, dass das Plangebiet hier für Wohnnutzung keinen angemessenen Abstand bereitstellt.</p> <p>In störfallfachlicher Hinsicht ist es zudem unbestritten und damit auch planungsrechtlich abwägungsrelevant, dass für die Betrachtung von Szenarien zur Abstandsermittlung bei sogenannten „Dennoch-Störfällen“ abstandsrelevante Betrachtung gerade die Vorgänge des Be-, Ent- und Umladens zu betrachten sind, weil es sich hierbei um die gefahrenträchtigsten Vorgänge des Gefahrguttransports und des Umgangs mit Gefahrstoffen handelt.</p> <p>Geradezu wider besseren Wissens nimmt man hier gleichwohl eine Einstufung für urbanes Wohnen an, um unter Außerachtlassung angemessener Sicherheitsabstände und unter Außerachtlassung der o.g. Szenarien Wohnen zulassen zu wollen. Nicht nur die Be-, Ent- und Umladung von Binnenschiff auf andere Verkehrsträger ist hier zu berücksichtigen, sondern zudem auch mögliche Bewegungen mittels Krananlagen und Reachstackern sowie die in Tanklagern und angrenzender Bereiche erfassten Anlagenbestandteile, die, insbesondere unter Berücksichtigung von „Kettenreaktionen“ zu berücksichtigen wären, sind zu berücksichtigen, was dazu führt, dass eben das beabsichtigte Plangebiet und der nächstgelegene Bezugspunkt eines „Dennoch-Störfalls“, also der am nächsten zum Plangebiet liegende Punkt eines kritischen Gefahrgutes, anzusetzen ist.</p> <p>Über Kas-18 hinaus sind dann konkrete und aufgrund von Detailkenntnissen über Stoffe, Menge, Gebindegrößen sowie Berechnungen von Lachengrößen, Wind- und Witterungsverhältnissen, Rauigkeit des Geländes und dergleichen ermittelte angemessene Sicherheitsabstände in planungsrechtlicher Hinsicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. NVwZ 2013, 712 ff.), wonach eine erstmalige Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes durch neu hinzutretende benachbarte Schutzobjekte unzulässig ist, drängt sich hier auf, dass eine erstmalige Zulassung von Wohnen genau darunterfällt. Diese höchstrichterliche Rechtsprechung hätte einer Begutachtung Rechnung tragen müssen mit der Zusammenfassung, dass durch das Hinzutreten von Wohnbebauung eine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation hervorgerufen wird. Dies bleibt hier außen vor.</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Seite 10 - Schreiben der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an            Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ.: 4-121F.Kn            Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teilländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Da es sich bei dem Zulassen von Wohnen in einem urbanen Gebiet zweifellos um benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5 d) BImSchG handelt, wäre damit der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5 c) BImSchG nicht mehr eingehalten. Damit sind aber die Anforderungen des § 50 BImSchG relevant und für das Bebauungsverfahren droht eine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation. Damit liegt ein absolutes Planhindernis vor!</p> <p>Eine ausnahmsweise Zulassung der Unterschreitung angemessener Sicherheitsabstände nach dieser Rechtsprechung und unter Abwägungsgesichtspunkten ist nicht zulässig.</p> <p>Im Übrigen beziehen wir uns auf die bisherigen Einwendungen.</p> <p><b>IV. Weitere Rechte/Gebot der Rücksichtnahme/Weitere Belange</b></p> <p>Auch insoweit sei zunächst auf die zurückliegenden Einwendungen verwiesen. Schon der rechtlich geschützte Bestand der Flächen und Betriebe ist abwägungserheblicher Belang, sondern auch deren Erweiterungsmöglichkeiten. Gerade das ist der Grund, warum eine heranrückende Wohnbebauung einer erhöhten Begründungslast nachzukommen hat, die von den bisherigen Unterlagen jedoch nicht ausgeht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass man ein Problem vielleicht erkennt, aber nicht angeht. Dazu gehören nicht nur die oben beschriebenen abwägungserheblichen Punkte, sondern auch sämtliche Aspekte, die mit Einwirkungen im Zusammenhang stehen (Geruch, Licht, Lärm und dergleichen). Diese werden nicht abgearbeitet, nicht berücksichtigt und werden daher abwägungsfehlerhaft ausgeklammert.</p> <p>Es spiegelt sich nicht wider, was zukünftig dort und im angrenzenden Bereich um das Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Knotenpunkte zur Schwanthaler Allee zu erwarten ist. Sehenden Auges wird ein Konflikt im Übrigen dadurch geschaffen, dass die zwangsläufig dort verkehrenden Güterverkehre in Konfliktsituationen mit dem Individualverkehr, insbesondere Personenkraftverkehr, gezwängt werden.</p> <p>Die Stellungnahmen, insbesondere zu den abwägungsrelevanten Themen Lärm lassen außer Acht, dass dies keine Konfliktbewältigung darstellt. Hintergrund ist, dass gegenwärtig im gesamten Luitpoldhafen und dem gesamten Grundstück ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist, in das nun eine schutzwürdige Wohnnutzung hineingezwängt wird. Menschen und deren Gesundheit werden schon insoweit Beeinträchtigungen ausgesetzt, als diese in ein bisheriges Gewerbe- und Industriegebiet hineingezwängt werden bzw. umgekehrt sich die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft ausgesetzt sehen. Es ist also auch in diesem Punkt festzuhalten, dass man versucht, einen Konflikt zu bewältigen, den es ohne diese Planung gar nicht gäbe. Gegenstand der Bauleitplanung ist auch die Bewältigung bestehender Konflikte, nicht das Schaffen neuer Konflikte.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>            Franz J. Reindl</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
	<div data-bbox="347 252 638 383"> <p>Stadtplanung <b>Kopie</b></p> <p>Eing.: 21. Jan. 2020</p> <table border="1"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="739 311 1064 375"> <p><b>Häfen</b> Rheinland-Pfalz weltweit für die Region</p> </div> <div data-bbox="324 399 672 414"> <p><small>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Postfach 21 06 24 67056 Ludwigshafen am Rhein</small></p> </div> <div data-bbox="324 422 560 518"> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> </div> <div data-bbox="806 399 1064 470"> <p>Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Zellhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135 www.haefen-rlp.de</p> </div> <div data-bbox="806 518 996 606"> <p>Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar Datum: 12.10.2018</p> </div> <div data-bbox="324 550 672 590"> <p>Vorab per Telefax: 504-3794 Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> </div> <div data-bbox="324 638 705 710"> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b> <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> </div> <div data-bbox="324 734 571 798"> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="324 813 1030 869"> <p>die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> </div> <div data-bbox="582 885 772 933"> <p style="text-align: center;"><b>A</b> <u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> </div> <div data-bbox="324 941 1030 981"> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.</p> </div> <div data-bbox="324 997 1030 1181"> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Andienungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> </div> <div data-bbox="324 1197 1030 1260"> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich</p> </div> <div data-bbox="324 1308 996 1388"> <table border="0"> <tr> <td>Postbank Ludwigshafen IBAN: DE36 5451 0067 0015 8626 79 BIC: PBNKDEFF345</td> <td>Sparkasse Vorderpfalz IBAN: DE17 5455 0010 0000 0155 11 BIC: LUISDE33HAN</td> <td>Handelsregister Ludwigshafen am Rhein B 1150 LU Glaubiger-IdNr: DE17ZZ00000000245</td> <td>Aufsichtsratsvorsitzender Staatssekretär Andy Becht Geschäftsführer Franz Josef Reindl</td> </tr> <tr> <td>HypoVereinsbank Ludwigshafen IBAN: DE59 9402 0194 0063 6095 45 BIC: HYVEDEMM483</td> <td>Commerzbank Ludwigshafen IBAN: DE74 5454 0033 0206 3360 00 BIC: COBADEFF345</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	Postbank Ludwigshafen IBAN: DE36 5451 0067 0015 8626 79 BIC: PBNKDEFF345	Sparkasse Vorderpfalz IBAN: DE17 5455 0010 0000 0155 11 BIC: LUISDE33HAN	Handelsregister Ludwigshafen am Rhein B 1150 LU Glaubiger-IdNr: DE17ZZ00000000245	Aufsichtsratsvorsitzender Staatssekretär Andy Becht Geschäftsführer Franz Josef Reindl	HypoVereinsbank Ludwigshafen IBAN: DE59 9402 0194 0063 6095 45 BIC: HYVEDEMM483	Commerzbank Ludwigshafen IBAN: DE74 5454 0033 0206 3360 00 BIC: COBADEFF345			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123															
	4-124	4-125	4-126															
Postbank Ludwigshafen IBAN: DE36 5451 0067 0015 8626 79 BIC: PBNKDEFF345	Sparkasse Vorderpfalz IBAN: DE17 5455 0010 0000 0155 11 BIC: LUISDE33HAN	Handelsregister Ludwigshafen am Rhein B 1150 LU Glaubiger-IdNr: DE17ZZ00000000245	Aufsichtsratsvorsitzender Staatssekretär Andy Becht Geschäftsführer Franz Josef Reindl															
HypoVereinsbank Ludwigshafen IBAN: DE59 9402 0194 0063 6095 45 BIC: HYVEDEMM483	Commerzbank Ludwigshafen IBAN: DE74 5454 0033 0206 3360 00 BIC: COBADEFF345																	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafenauffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenerwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p style="text-align: center;"><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b> <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewer-</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">3</p> <p>begebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafentflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafenauffinen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschnitten wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen- gewerblich und hafenauffinen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">5</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a)</p> <p>An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b)</p> <p>Hieraus resultiert ein weiterer Problemkreis, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbe-</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">6</p> <p>schworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafen im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p style="text-align: center;">II. <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">7</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus hafenspezifischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenerbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafenauffine gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzu-zudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">8</p> <p>Ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenebetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafestraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzupressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">9</p> <p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwander.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafestraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angekündigten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafestraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender Industriel/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafestraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafestraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumsschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">10</p> <p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumsschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenvirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenvirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p style="text-align: center;">III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafengebiete Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="667 272 696 293">11</p> <p data-bbox="331 453 1032 528">Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafенbetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p data-bbox="331 544 1032 699">Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p data-bbox="331 730 920 751">Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="331 788 510 809">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="331 842 450 863">Franz J. Reindl</p> <p data-bbox="539 842 674 863">ppa: Robert Arndt</p> <p data-bbox="331 991 562 1011">Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Auszug aus den Geobasisinformationen</b> Liegenschaftsübersichtskarte</p>  <p>Hergestellt am 16.11.2019</p> <p>Flurstück: 3575/208      Gemeinde: Luitpoldhafen am Rhein      Postleitzahlstraße 4      Flur: 2      Landkreis: Stadt Luitpoldhafen a. Rh.      76829 Luitpoldhafen a. Rh.</p>  <p>Verwalltungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umweisung oder Verpfändung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (BZ) Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen.      Hergestellt durch das Vermessungs- und Katastralamt Rheinland-Pfalz.</p> <p>Maßstab: 1 : 5 000</p>	