Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648

„Hochhaus Berliner Platz“

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 02.04.2020

Vorhabenträgerin / Bauherr:

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

Tel.: 07243 324561

Bearbeitung:

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

INHALT

1 VERFAHREN 5

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 5
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 5

2 ALLGEMEINES 8

2.1 Rechtsgrundlagen 8
2.2 Geltungsbereich 9
2.3 Quellenverzeichnis 9

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE 10

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB 10
3.2 Bestandssituation 11

3.2.1 Lage und Ausdehnung des Plangebiets 11
3.2.2 Tortenschachtel 11
3.2.3 Umgebungsbebauung 12
3.2.4 Nutzungsbestand 13
3.2.5 Verkehrliche Erschließung 13
3.2.6 Begrünung 15
3.2.7 Boden 15
3.2.8 Hochwasserschutz 16

3.3 Planungsziele und -grundsätze 17

3.3.1 Städtebauliche Konzeption 17
3.3.2 Nutzungen 17
3.3.3 Technische Ausrüstung 26
3.3.4 Immissionsschutz 27
3.3.5 Grünkonzept / Baumerhaltung 29
3.3.6 Umweltverträglichkeit 31

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 31

4.1 Flächennutzungsplan / Regional- und Landesplanung 31
4.2 Informelle Planungen, Fördergebiete 31
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 36

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 36

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 36

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 36
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 37
5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen 39
5.1.4 Verkehrsflächen 39
5.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 40
5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 41
5.1.7 Grünordnerische Festsetzungen 42
5.1.8 Sonstige Festsetzungen 43

5.2 Örtliche Bauvorschriften 44
5.3 Kennzeichnungen 44

5.3.1 Hoher Grundwasserstand 44

5.4 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen 44

5.4.1 Satzung über die Fernheizung ... 44
5.4.2 Richtfunktrassen ... 44
5.5 Hinweise ... 45
5.5.1 Denkmalschutz ... 45
5.5.2 Vorschriften barrierefreies Bauen ... 45
5.5.3 Kreislaufwirtschaftsgesetz ... 45
5.5.4 Wasserrechtliche Belange ... 45
5.5.5 Hochwasserschutz ... 46
5.5.6 Natürliches Radonpotenzial ... 46
5.5.7 Kampfmittel ... 47
5.5.8 Grundwasserhaltung ... 47
6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 47
6.1 Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr ... 47
6.1.1 Einzelhandel ... 47
6.1.2 Infrastruktur ... 47
6.2 Fachbeitrag Naturschutz ... 48
6.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ... 49
6.2.2 Artenschutz ... 52
6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 52
6.3.1 Allgemeines ... 52
6.3.2 Windfeldänderung ... 53
6.3.3 Verschattung ... 54
6.3.4 Luftschadstoffe ... 58
6.4 Auswirkungen während der Bauzeit ... 58
6.5 Risikovorsorge / Katastrophenschutz ... 60
7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS ... 61
7.1 Bodenordnung ... 61
7.2 Abfallbeseitigung ... 61
7.3 Durchführungsvertrag ... 62
8 Flächen und Kosten ... 62
9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE ... 63
9.1 Belange die gegen die Planung sprechen ... 63
9.2 Belange die für die Planung sprechen ... 63
9.3 Abwägung der Belange ... 63
10 ANLAGEN ... 65
10.1 Geltungsbereich ... 65
10.2 Visualisierung des Vorhabens ... 67
10.3 Windkomfort auf den Aufenthaltsflächen ... 69
10.4 3D-Schattendarstellung ... 71
10.5 rechtskräftiger Bebauungsplan 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ... 81
10.6 Umweltbericht ... 83
10.7 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren ... 121
10.7.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB ... 121
10.7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ... 151

10.7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 173
10.7.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 216
10.7.5 Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 326

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	25.01.2016 27.03.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 13/2016 am	04.03.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	14.03.2016 bis 01.04.2016
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.03.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	14.03.2016
Offenlagebeschluss sowie Beschluss Zielfortschreibung am	04.11.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	27.11.2019
Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf das „Vollverfahren gem. den §§ 3, 4, 4a BauGB	09.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	11.12.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	19.12.2019 bis 28.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Wiederholung der Offenlage im Amtsblatt am	12.02.2020
Wiederholung der Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	20.02.2020 bis 23.03.2020
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 04.12.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

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

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

Eine Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und ganz oder teilweise zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die Vereinbarung erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

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

Die Gebäude sollen künftig unter anderem für den Einzelhandel genutzt werden. Im Rahmen der Vorhabenplanung war zunächst eine großflächige Einzelhandelseinrichtung vorgesehen, die eine Pflicht zur (Vor-)Prüfung i.S.d. UVPG ausgelöst hätte. Aufgrund von Änderungen in der Vorhabenkonstellation sind nunmehr nur noch voneinander unabhängige Ladenlokale vorgesehen, die in Summe nur noch etwa 630 m² (ohne Gastronomieflächen) aufweisen.

Eine Vorprüfung wurde dennoch durchgeführt aufgrund der Schwellenwertüberschreitung gemäß Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG (Hotelkomplex mit 100 bis unter 300 Betten bzw. 80 bis unter 200 Gästezimmern). Das projektierte Hotel soll etwa 190 Gästezimmer bzw. ebenso viele Betten aufweisen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, sollte das Verfahren zunächst als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierzu muss ausgeschlossen sein, dass es sich um ein Vorhaben handelt, dass der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegt (§ 13 a, Absatz 1, Satz 4, BauGB). Aufgrund aktueller Erkenntnisse der Stadt Ludwigshafen bestehen allerdings Anhaltspunkte dafür, dass im Rahmen der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vergleiche hierzu Kapitel 6.5). Auf die Durchführung eines „vereinfachten Verfahrens“ muss daher verzichtet werden.

Aus technischen Gründen war im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" vom 19.12.19 bis 28.01.20 das Verkehrsgutachten im Internet nicht vollständig lesbar. Um den formalen Anforderungen an das Bebauungsplanverfahren zu genügen und damit größtmögliche Verfahrenssicherheit zu gewährleisten, wurde dieser Verfahrensschritt im Zeitraum vom 20. Februar 2020 bis 23. März 2020 wiederholt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans greift in Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ein (siehe Anlage 10.5). Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hochhaus Berliner Platz“ treten in dessen Geltungsbereich an die Stelle der Festsetzungen des alten Bebauungsplans.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213–1),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Satzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt
(Werbeanlagensatzung)
i. d. F. vom 08.11.2008 / Amtsblatt vom 07.11.2008

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan unter Anlage 10.1. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden:	Vom Rand der Bismarckstraße entlang der Südseite der Ankerhofpassage, vor der Überdachung der Haltestelle nach Süden abknickend bis zur Grenze von Flst. 632/12
im Osten:	In einem Bogen entlang der östlichen Grenze von Flst. 632/12 (ehemaliger Rand des Rundbaus „Tortenschachtel“), ab der Südwestecke der Straßenbahnhaltestelle ca. 33,4 m nach Süden, danach rechtwinklig 4,0 m nach Osten und im Anschluss weitere 36,6 m rechtwinklig nach Süden abbiegend
im Südosten:	Der Bordsteinkante der Dammstraße auf einer Länge von 69,2 m folgend
im Südwesten:	Von der Bordsteinkante Dammstraße 11,77 m senkrecht in Richtung Sparkassengebäude, anschließend entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze von Flst 581/15, danach entlang der südwestlichen Grenze von Flst. 581/21 und weiter dessen Grenzen folgend – unter Ausnahme eines untergeordneten Teilstücks, das vom Sparkassengebäude unterbaut ist – bis zu dessen nördlichstem Punkt
Im Westen	Der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 657 folgend und mit dieser Grenze nach Nordwesten hin abknickend, somit der südwestlichen Grenze des Flurstücks 632/2 folgend bis zur nördlichen Ecke des Sparkassengebäudes, von dort aus nach Nordwesten bis zum Fahrbahnrand Bismarckstraße, dieser folgend bis in Höhe Ankerhofpassage.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

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

In der Fassung der frühzeitigen Beteiligungsschritte bezog der Geltungsbereich noch das nordöstlich anschließende Sparkassengebäude mit ein. Grund hierfür war die im ehemaligen Bestand seinerzeit noch vorgesehene bauliche Verbindung des vorhandenen Sparkassengebäudes mit dem Neubauvorhaben (Metropol). Diese Verbindung war historisch bedingt bzw. war zuvor in Form eines durchgehenden Kellergeschosses zwischen dem ehemaligen Kaufhofgebäude (sog. „Tortenschachtel“) und dem Sparkassengebäude vorhanden und wurde zu Zwecken der Anlieferung genutzt. Zeitweise bestanden Bestrebungen, dieses Kellergeschoss weiterhin in die neu geplanten Nutzungen einzubeziehen. Da das Vorhaben inzwischen dahingehend umkonzipiert wurde, dass die bauliche Verbindung zurückgebaut wird und das Sparkassengebäude somit nicht mehr dem Vorhaben zugerechnet werden kann wurde der Geltungsbereich zur Klarstellung entsprechend reduziert.

2.3 Quellenverzeichnis

[1] Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, THOMAS BREUNIG, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, November 2019

[2] Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GMBH & CO. KG, Ettlingen, August 2019

[3] Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem BV „Metropol“ am Berliner Platz, WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, Ludwigshafen, August 2019

[4] Verkehrliche Untersuchung zu „Metropol“ – Berliner Platz, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, September 2019

[5] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019

[6] Umwelttechnische Untergrunderkundung, INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER, Annweiler, Januar 2016, zuletzt ergänzt im August 2019

[7] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER, Annweiler, August 2019

[8] Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltensfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung; JAN RAHMANN, Frankfurt, Juli 2019

[9] Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 99, STADT LUDWIGSHAFEN / RHEIN

[10] Stadtumbau Ludwigshafen, Statusbericht STADT LUDWIGSHAFEN / RHEIN, 2007

[11] Entwicklungskonzept Innenstadt, FIRU, Ludwigshafen / Kaiserslautern 2006

[12] Einzelhandels- und Zentrenkonzept, STADT LUDWIGSHAFEN / RHEIN, 2011

[13] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen, LOHMEYER GMBH & CO. KG, Ettlingen, November 2019

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Berliner Platz war seit der Eröffnung des Kaufhofs im Jahr 1960 einer der beiden zentralen Schwerpunkte der Innenstadt. Nach der Eröffnung des Rathauscenters 1979 am Nordrand des Stadtzentrums verlagerte sich der Fokus mehr in den Norden der Innenstadt. Nachdem der Kaufhof bereits an einem zweiten – mittlerweile aufgegebenen – Standort in der Bismarckstraße residiert hatte, wurde die sog. „Tortenschachtel“ (umgangssprachlicher Begriff für das charakteristische Erscheinungsbild des ursprünglichen Kaufhofgebäudes) zunächst als Filiale der Kaufhalle, danach als Karstadt Schnäppchen-Center genutzt. Eine längerfristige und nachhaltige Weiternutzung des Gebäudes war jedoch nicht realisierbar. Daher stellte sich bald die

Frage nach einem Nachfolgebau mit mindestens gleicher Nutzfläche. Im Rahmen der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele wurde eine Mischnutzung präferiert, die sowohl Einzelhandel, Verwaltung, soziale Einrichtungen Büros und Wohnen unter einem Dach vereint. Nach umfänglichen städtebaulichen Untersuchungen wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von verschiedenen Planungsbüros Varianten erarbeitet und gegeneinander abgewogen.

Der diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf des Planungsbüros RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH & Co. KG, Tersteegenstraße 30, 40474 Düsseldorf; siehe Anlage 10.2: Visualisierung des Vorhabens) unterscheidet sich wesentlich von dem Vorgängerbau, indem er Platzwände neu definiert und durch seine Höhe von 67 m innerhalb der Innenstadt eine neue Landmarke bildet. Mit seiner architektonischen Prägnanz wird das neue „Hochhaus am Berliner Platz“ einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen. Die geplanten Nutzungen werden den Platz funktional aufwerten, ohne in Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Nutzungen im Norden der Innenstadt zu treten. Die Planung betrifft nicht nur das neue Hochhaus, sondern reicht bis an die Stadtsparkasse heran und bezieht den bestehenden Platanenhain ein, in dessen Bereich Einrichtungen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden.

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

Auf Grundlage des maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 567 „Wohn- und Geschäftshaus Berliner Platz“ (Anlage 10.5), der das bauliche Umfeld bis zur Wredestraße sowie die östliche Bebauung entlang der Ludwigstraße und das Geschäftshaus Berliner Platz 1 umfasst, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Der rechtskräftige Bebauungsplan muss entsprechend geändert und erweitert werden. Da der Bebauungsplan parallel zum Vorhaben entwickelt und das Projekt beim Satzungsbeschluss in allen Details fixiert sein wird, kann statt eines klassischen Angebotsbebauungsplans ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbP) gemäß § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt werden.

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Lage und Ausdehnung des Plangebiets

Das Areal liegt am südlichen Rand der Innenstadt zwischen Ludwigstraße / Berliner Platz, Bismarckstraße sowie Dammstraße bzw. B 37 (Hochstraße) und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Am Berliner Platz markiert die Außenwand der ehemaligen „Tortenschachtel“ den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da hier die Überbauung im Obergeschoss künftig entfällt. Ebenfalls im Geltungsbereich liegt der vor dem Sparkassengebäude befindliche Platanenhain, der nach Südwesten bis zum Moschhochhaus reicht und im Süden an der parallel zur Hochstraße verlaufenden Dammstraße endet.

3.2.2 Tortenschachtel

Die mittlerweile abgebrochene „Tortenschachtel“ wurde durch ein insgesamt viergeschossiges Gebäude charakterisiert, dessen annähernd kreisrunder, über drei Geschosse reichender

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

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

Der bisherige Nutzungsbestand umfasst folgende Größenordnung:

BGF gesamt: ca. 15.200 m²
BGF Untergeschoss: ca. 5.700 m²
BGF Erdgeschosse: ca. 2.300 m²
BGF 1. Obergeschoss: ca. 2.600 m²
BGF 2. Obergeschoss: ca. 2.600 m²
(3. Obergeschoss: Technik, Verwaltung)

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

3.2.3 Umgebungsbebauung

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

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

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

- Moschhochhaus (67 m)
- Yorckstraße (77 m)

- Rheinuferstraße (70 m)
- Rathauscenter (72 m)

3.2.4 Nutzungsbestand

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

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

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

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

3.2.5 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

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

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

[1] Verkehrsuntersuchung Metropol, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, September 2019

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

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

ÖPNV

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

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

Fußgängerverkehr

Die wichtigsten Verbindungen und Aufenthaltsbereiche für Fußgänger sind die Ludwigstraße und der Berliner Platz, von dem aus fußläufige Verbindungen in Richtung Haltepunkt Ludwigshafen Mitte, Einkaufszentrum Walzmühle, Stadtteil Süd und zum Rheinufer führen. Die Raum- und Wegefolge Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz – Platanenhain – Berliner Platz – Henry-Roos-Passage – Rheinschanzenpromenade bildet dabei eine wichtige Querverbindung in Richtung Rheinufer. Eine weitere wichtige Fußgängerbeziehung besteht über die Ankerhofpassage auf den Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz.

Ruhender Verkehr

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

3.2.6 Begrünung

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

Der Platanenhain vor dem Sparkassengebäude und dem Moschhochhaus ist ein platzgestaltendes Element, das auch Funktionen der Naherholung übernimmt und eine gewisse Aufenthaltsqualität inmitten des städtisch geprägten Umfeldes aufweist. Die Bäume entlang der Dammstraße bilden gleichzeitig eine optisch abschirmende Kulisse vor der Hochstraße.

3.2.7 Boden

Baugrund

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

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

Grundwasser

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

Mittlerer Grundwasserstand MGW = 88,53 m+NN;
Mittlerer Höchstgrundwasserstand der letzten 10 Jahre (MHGW10) = 89,46 m+NN;
Höchster Grundwasserstand HGW = 90,73 m+NN.

[2] Bodenerkundung, ROTH & PARTNER, Annweiler, August 2019

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

Im Untersuchungsgebiet ist kein Wasserschutzgebiet oder sonstiges Schutzgebiet ausgewiesen

Abfall und Bodenschutz

Die abfalltechnische Bewertung erfolgte nach LAGA TR Boden[3].

Die umwelttechnische Untergrunderkundung (März 2019) ergab für die Deckschicht Z1.2 (1.320 m³) und für die darunterliegende Auffüllung Z2 (18.480 m³). Sämtliche Auffüllungen sind mit Bauschuttanteilen durchsetzt. Der anstehende Boden wurde mit Z0 bewertet. Das Altlastenkataster der Stadt Ludwigshafen ergab keine zusätzlichen Informationen. Die endgültige abfallrechtliche Deklaration der anfallenden Abfälle hat im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen.

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

Nach erfolgter (Teil-) Beseitigung der Ablagerungen durch Bodenaushub für die Tiefgarage sowie die Überbauung und damit „Konservierung“ der verbleibenden Massen ist keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu besorgen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine dokumentierte Altablagerung (Reg.-Nr. 314 00 000-0335/000-00). Diese Fläche liegt den Kartenwerken zufolge deutlich außerhalb des Geltungsbereiches und ist demnach von dem Bauvorhaben durch die Straßenbahngleise getrennt. Sofern im Rahmen der Baumaßnahmen Altlasten dennoch festgestellt würden, wären diese meldepflichtig.

Kampfmittel

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

3.2.8 Hochwasserschutz

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

[3] Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL, Januar 2007

3.3 Planungsziele und -grundsätze

3.3.1 Städtebauliche Konzeption

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

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

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

3.3.2 Nutzungen

Ziele

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

Konzeption

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

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

Der unterirdische Bunker wird bis auf die Bodenplatte und teilweise Wände abgebrochen. Die Restflächen des unterirdischen Bunkers ohne die neu herzustellenden Untergeschosse werden verfüllt. Das dem vorhandenen Sparkassengebäude zuzurechnende Kellergeschoss bleibt hiervon unberührt. Die Verbindung zu dem zu verfüllenden Bunkerbereich wird mittels einer Abschlusswand abgetrennt und auf diese Weise gewährleistet, dass die Gebäude vollständig baulich voneinander entkoppelt werden.

Die einzelnen Nutzungen (Bruttogeschossfläche) gliedern sich wie folgt:

Nutzung	**Fläche neu**	**Bisherige Fläche „Tortenschachtel“**
Lager UG	ca. 1.470 m²	
Handel, Gastronomie	ca. 1.600 m²	
Büronutzung	ca. 9.000 m²	
Praxen	ca. 6.000 m²	
Hotel	ca. 9.000 m²	
Technik, Sonstiges	ca. 100 m²	
Technik, Sonst. UG	ca. 970 m²	
BGF unterirdisch	ca. 2.440 m²	5.688 m²
BGF oberirdisch	ca. 25.700 m²	9.541 m²
BGF Technik Dach	ca. 400 m²	
BGF gesamt	28.600 m²	15.229 m²
BGF Tiefgarage gesamt	ca. 4.240 m²	

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

Aus der Gegenüberstellung der Nutzungszahlen ergibt sich eine veränderte Bedeutung der Einzelhandelsnutzung: Während der Vorgängerbau „Tortenschachtel“ – konzipiert als Großkaufhaus – ausschließlich dem Einzelhandel diente, sind die Handelsflächen des Neubaus demgegenüber drastisch reduziert, obwohl sich die Gesamt-Bruttogeschossfläche (ohne Einberechnung der Garagenflächen) in etwa verdoppelt hat. Der Anteil der Einzelhandelsflächen im neuen Hochhaus beträgt weniger als 10 %. Damit wird eine Konkurrenzsituation zur City Nord ausgeschlossen und die Einhaltung der Ziele des Konzepts zur Innenstadtentwicklung gesichert.

Erschließung, Parken und Anlieferung

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

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

Eine Anlieferung mit großen Lkw auf dem Berliner Platz ist für die vorgesehenen kleineren Läden und Gastronomie nicht notwendig. Die Anlieferung erfolgt im Regelfall - auch für die Hotelnutzung - mit Kleintransportern und das Entladen per Handhubwagen oder Handverladung. Für diese Form der Anlieferung sind vor dem Metropol ausreichend Flächen vorhanden. Dem konservativen Ansatz folgend wurde in den schallgutachterlichen Untersuchungen dennoch eine regelmäßige Anlieferung mit LKW rechnerisch unterstellt.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden schwerpunktmäßig als Tiefgarage mit zwei unterirdischen Parkdecks im Bereich des Platanenhains angeboten. Wegen der guten Anbindung an den ÖPNV und dem Vorhandensein öffentlicher Parkflächen kann die Zahl der notwendig nachzuweisenden Stellplätze unter Berücksichtigung bzw. nach Maßgabe der Landesbauordnung deutlich reduziert werden. Mit Errichtung der zweigeschossigen Tiefgarage können unmittelbar vor Ort 127 Stellplätze für Pkw angeboten werden.

Damit werden die Anforderungen des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) an einen hinreichenden Stellplatznachweis berührt. Die relativ offenen Regelungen der LBauO werden in einer Verwaltungsvorschrift aus Juli 2000 konkretisiert. Unter regelhafter Anwendung der dort hinterlegten (für verschiedene Bauvorhaben spezifizierten) Richtzahlen würde sich ein rechnerischer Bedarf von 443 KfZ-Stellplätzen ergeben. Ebenfalls in der Verwaltungsvorschrift ausdrücklich vorgesehen sind Abweichungen (Reduzierungen der Richtzahlen) für Vorhaben in besonderen Lagen wie z.B. in zentralen Bereichen, in der Innenstadt, oder am Bahnhof. Der Verwaltungsvorschrift zufolge kann die nach den Richtzahlen (Mindestzahl) ermittelte Zahl der Stellplätze in solchen speziellen Lagen um bis zu 30 v.H. reduziert werden. Mit dem so vorgesehenen

gesetzlich hinterlegten „Abschlag“ wird durch das Vorhaben ein Gesamt-Bedarf von 310 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ausgelöst. Die Differenz von 183 weiterhin noch nachzuweisenden Stellplätzen erfolgt auf bereits vorhandenen Stellplatzflächen in der räumlichen Umgebung und wird jeweils durch konkrete Baulasterklärung abgesichert. Der Nachweis der erforderlichen Erklärungen wird der Stadt Ludwigshafen als Voraussetzung vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

In Ergänzung zu den Stellplätzen für den motorisierten Verkehr sieht die Vorhabenplanung auch die Herstellung von 167 Fahrradstellplätzen vor, welche einerseits durch die im „Metropol“ arbeitenden Personen und andererseits durch die Besucher der Läden und Praxen genutzt werden können.

Exkurs: Variantenprüfung für den ruhenden Verkehr

Für die Bereitstellung ausreichender Kapazitäten an Stellplätzen für Angestellte und Nutzer der Einrichtungen im „Metropol“ wurden verschiedene Alternativen geprüft.

Zunächst wurde eine Studie durchgeführt, welche die Umnutzung (und ggf. bauliche Ergänzung) der vorhandenen unterirdischen Gebäudeteile im Bereich der Tortenschachtel bis hin zu dem westlich gelegenen Sparkassengebäude zu einer unterirdischen Parkgarage zu Inhalt hatte (in den folgenden Abbildungen bezeichnet als „Variante 1“). Es hat sich in diesem Zusammenhang aber erwiesen, dass die Grundstücksgeometrie sowie die baulichen Gegebenheiten der unterirdischen Gebäudeteile eine solche Umnutzung nicht zulassen.



Sodann wurde die Errichtung einer Tiefgarage unter dem vorhandenen Platanenhain südlich des Sparkassengebäudes überprüft (in der obigen / den folgenden Abbildungen bezeichnet als

„Variante 2“). Kerngedanke der Planung war hierbei der Erhalt des Platanenhains als strukturgebendes Element (bzw. dessen Neuanpflanzung nach Umsetzung der Baumaßnahme) bei gleichzeitiger Bereitstellung einer möglichst hohen Anzahl an Stellplätzen und hierdurch eine spürbare Verbesserung gegenüber der vorherigen Situation „Betrieb der Tortenschachtel“. Hinsichtlich möglicher Zufahrten der konkret geplanten Tiefgarage wurden unterschiedliche Varianten untersucht:

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

Beide Varianten sind gleichermaßen für die Erschließung geeignet. Die Variante über die Dammstraße wurde als die optimale Lösung identifiziert, da auf diese Weise der Fußgängerverkehr im Bereich der Bismarckstraße die geringste Beeinträchtigung erfährt. Ein Rückstau von einfahrenden Fahrzeugen bis in den Bereich des öffentlichen Straßenraumes wird durch ein schrankenloses System des Parkhauses vermieden. Die Hinzunahme weiterer Untergeschosse wurde geprüft. Deren Realisierung würde aber einerseits erhebliche Eingriffe in das Schutzgut (Grund-)Wasser mit sich bringen. Der Grundwasserstand wurde im Zuge der Voruntersuchungen mit 7,5 m unter GOK festgestellt[5] und der Baukörper der Tiefgarage daher mit bis zu 7 m unter GOK konzipiert. Andererseits würden die technischen Anforderungen an eine hinreichende Belüftung der Parkdecks zudem zu neuen Emissionskonflikten auf dem Luftpfade führen, die bei der Ausführung als Parkhaus so nicht entstanden wären.

[4] KÖHLER & LEUTWEIN a.a.O.
[5] ROTH + PARTNER, Umwelttechnische Untergrunderkundung, Annweiler, August 2019

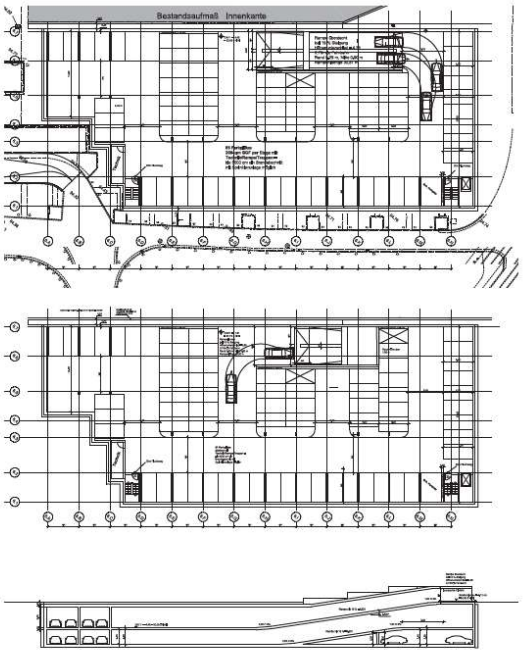
Variante 1 / 2

Grundrisslayouts

Variante 1

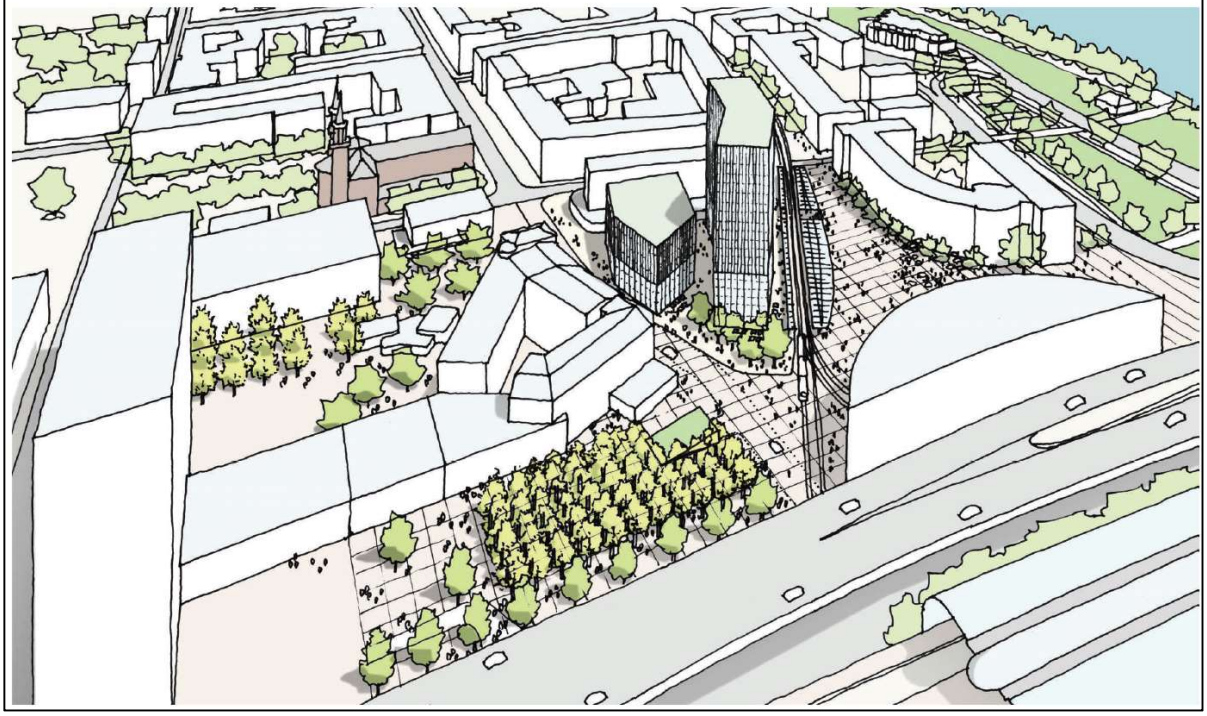


Variante 2

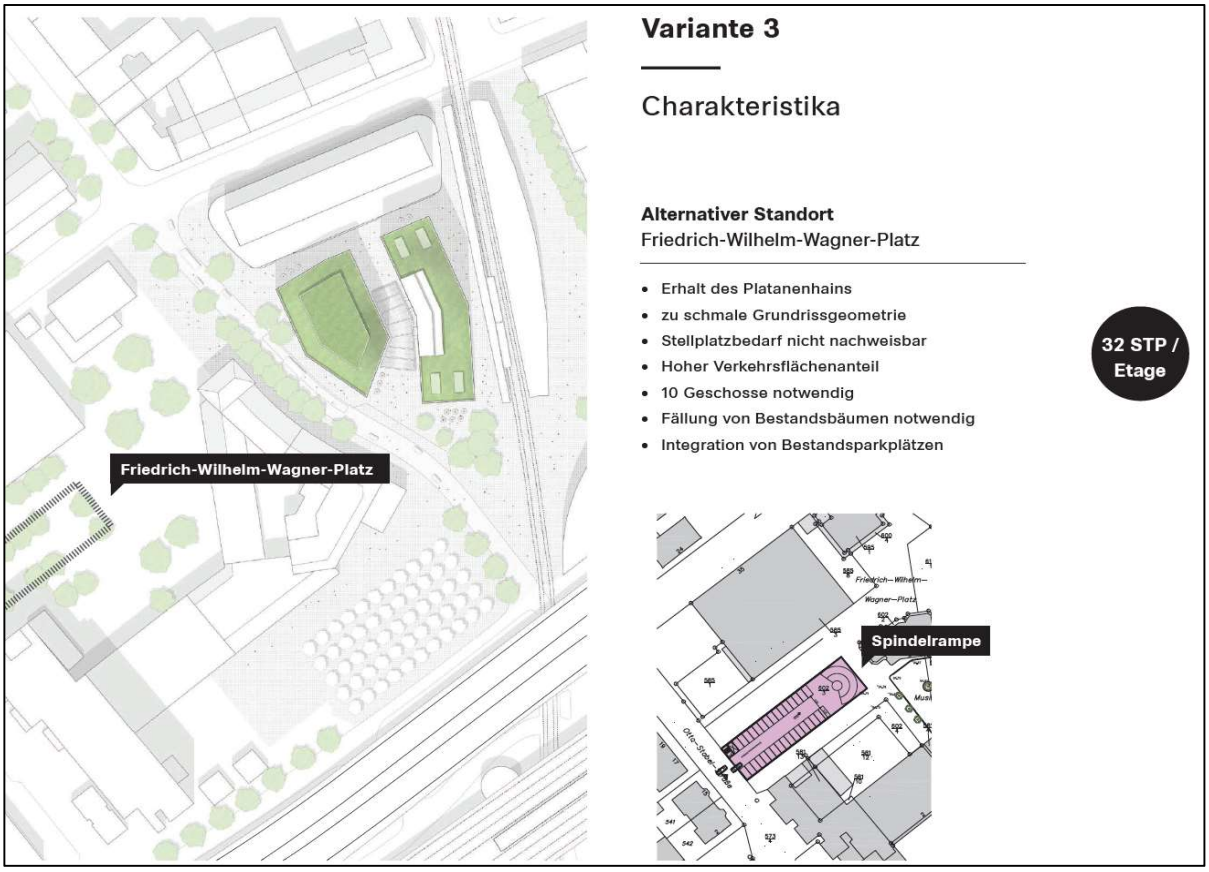


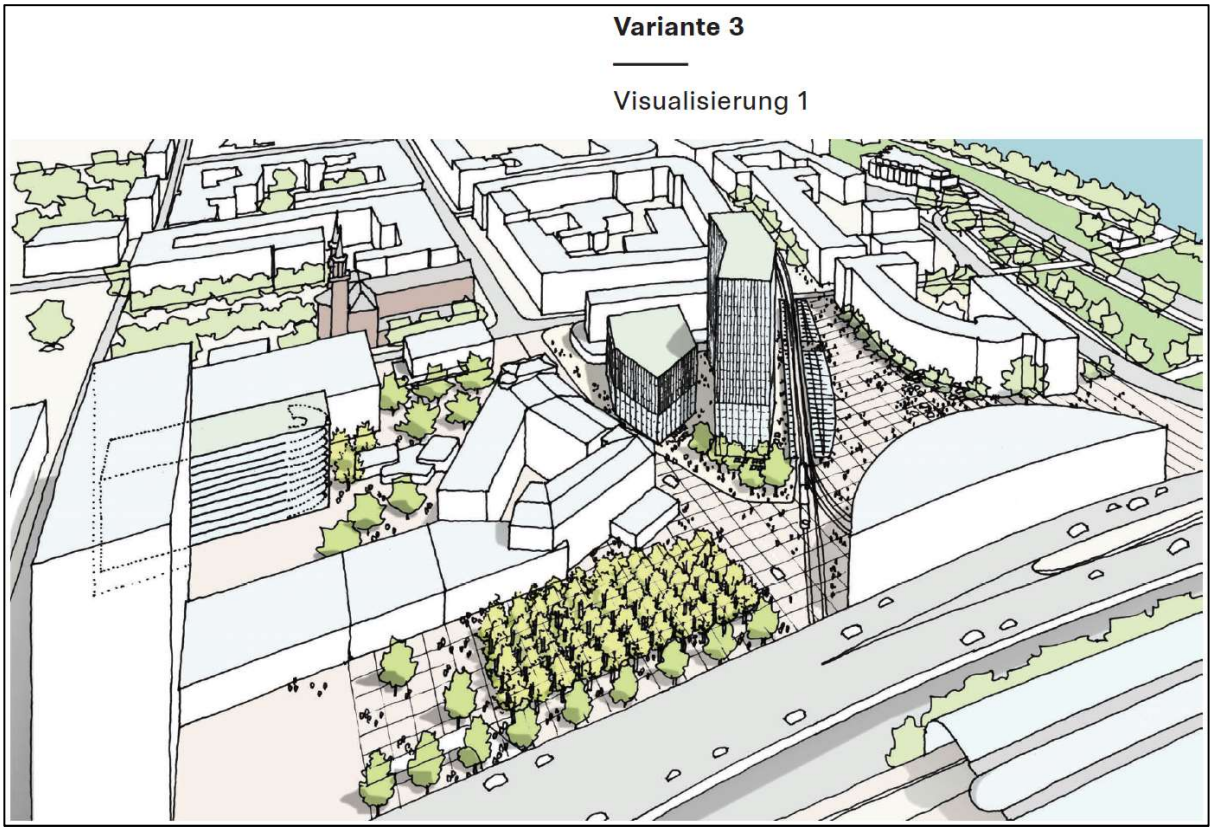
Variante 1 / 2

Visualisierung 1

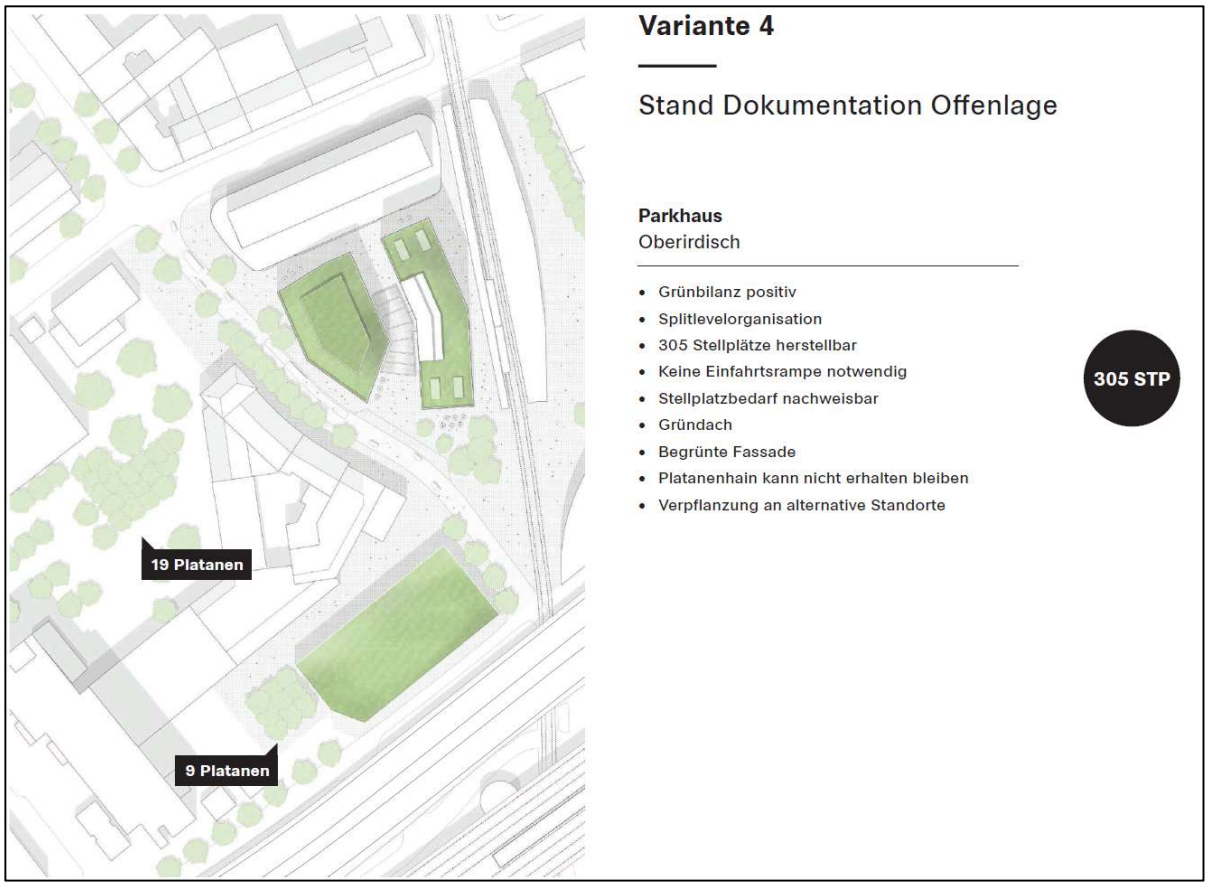


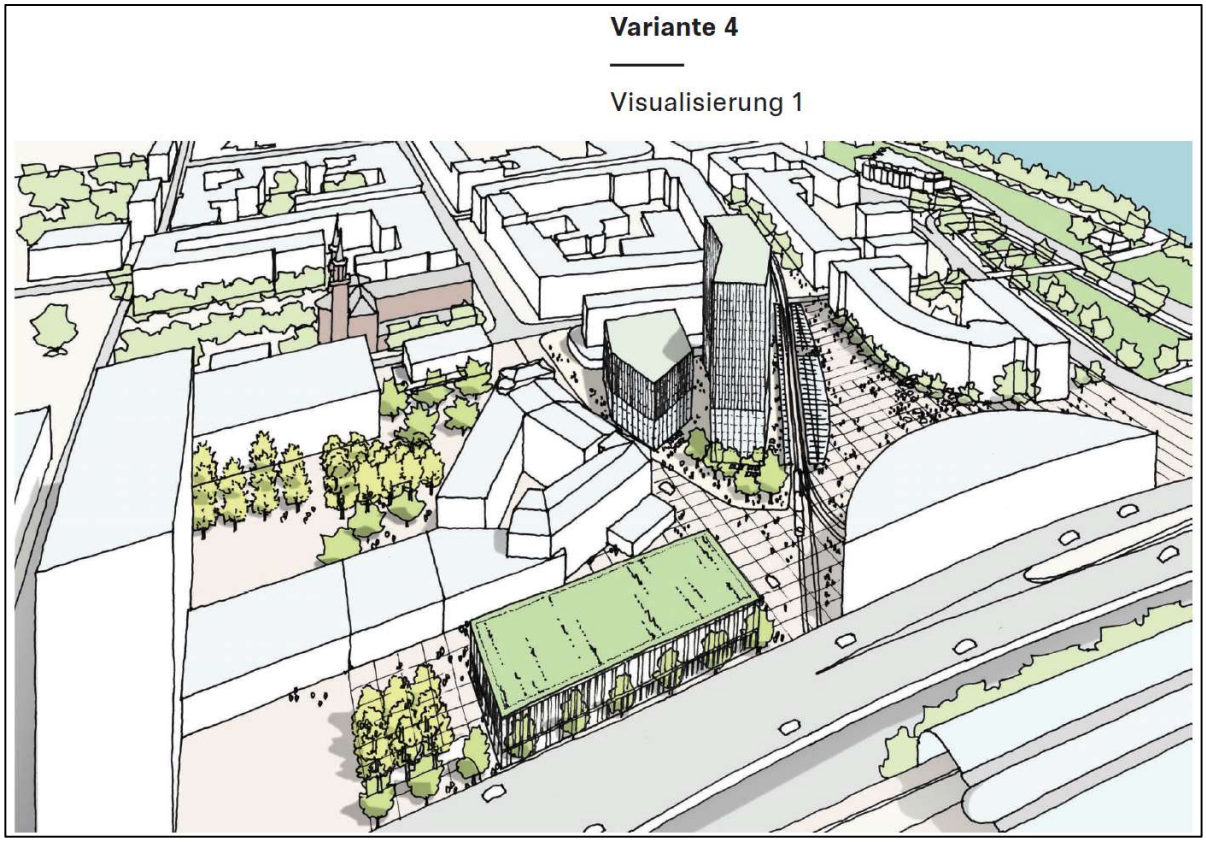
Als weitere Alternative wurde die Errichtung eines Parkhauses mit oberirdischen Parkdecks auf dem nahegelegenen Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz geprüft (in den folgenden Abbildungen bezeichnet als „Variante 3“). Dieser Platz liegt nordwestlich des Sparkassengebäudes und zwar außerhalb direkter Blickbeziehungen zum „Metropol“, befindet sich jedoch in durchaus zumutbarer fußläufiger Entfernung. Überdies bestünde an jenem Standort der Vorteil, dass dort bereits ein (ebenerdiger) Parkplatz vorhanden ist und somit in der Tendenz keine Beeinträchtigung bestehender Nutzungen zu erwarten wären. Es hat sich jedoch im Rahmen der Prüfung ergeben, dass der Zuschnitt des Platzes und die Stellung der hieran angrenzenden Gebäude nur eine sehr schmale Geometrie eines potenziellen neuen Parkhauses und damit nur eine geringe Anzahl an Stellplätzen pro Parkdeck zulassen würden. Zugleich müsste das neue Parkhaus neben den im Rahmen des „Metropol“ nachzuweisenden Stellplätzen selbstverständlich auch die Parkplätze weiterhin zur Verfügung stellen, die auf dem Platz im Bestand vorhanden sind. Im Ergebnis würde die Errichtung eines etwa 10-geschossigen Parkhauses notwendig, was den städtebaulichen Rahmen sprengen würde und insofern keine realistische Option ist.


Variante 3
Charakteristika
Alternativer Standort
Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz
Erhalt des Platanenhains
zu schmale Grundrissgeometrie
Stellplatzbedarf nicht nachweisbar
Hoher Verkehrsflächenanteil
10 Geschosse notwendig
Fällung von Bestandsbäumen notwendig
Integration von Bestandsparkplätzen
32 STP / Etage
Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz
Spindelrampe


Variante 3
Visualisierung 1

In der Konsequenz der oben angeführten Sachverhalte wurde des Weiteren die Konzeption eines mehrstöckigen Parkhauses mit einem Untergeschoss entwickelt (Variante 4). Hierbei wurde ausdrücklich in die Entscheidungsfindung mit eingestellt, dass im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag effektive und bindende grünordnerische Regelungen zur Einbindung des Parkhauses, aber auch zur weiteren Grünstrukturierung des Berliner Platzes insgesamt und schlussendlich zur ersatzweisen (mindestens teilweisen) Neuerrichtung des Platanenhains in räumlicher Nähe zu treffen wären.





Aufgrund erheblicher Bedenken betreffend den Verlust von innerstädtischen Begegnungsflächen mit Freizeitfunktion wurde schlussendlich die Entscheidung getroffen, den „Platanenhain“ in seiner aktuellen Funktion zu erhalten und daher die Stellplatzflächen doch unterirdisch anzuordnen und insofern auf die vorstehend erläuterte „Variante 2“ zurückzugreifen. Dies führt in der Konsequent dazu, dass die Anzahl der realisierbaren Parkebenen und damit die Gesamtzahl der neu geschaffenen KfZ-Stellplätze geringer ausfällt, als nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien notwendig wäre. Die sich ergebende Differenz wird – abgeleitet aus der bisherigen Praxis zu Betriebszeiten der „Tortenschachtel“ – auf vorhandenen Parkplätzen im städtebaulichen Umfeld nachgewiesen und rechtlich abgesichert werden, sodass der ein vollständiger und regelkonformer Stellplatznachweis vor Satzungsbeschluss erfolgen wird.

3.3.3 Technische Ausrüstung

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

Das Gebäude erhält ein batteriegespeisten Motor-Generator-Umwandler als Sicherheitsstromversorgung bei Ausfall zur Sicherheitsstromversorgung, eine flächendeckende Sprinklerung sowie eine Brandmeldeanlage (flächendeckende Rauchmelder). Im Hochhaus wird ein Feuerwehraufzug (druckbelüftet) mit Vorraum vorgesehen.

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

3.3.4 Immissionsschutz

Ausgangssituation

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

Zur Ermittlung und Beurteilung der komplexen Immissionslage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben der Erfassung der einwirkenden Immissionen auch die Unbedenklichkeit der Emissionen des Vorhabens selbst nachzuweisen hatte.[6] Um den vom Metropol ausgehenden Betriebslärm zu ermitteln, wurden die Emissionen an 14 Punkten ermittelt. Sie wurden so gewählt, dass höhere Immissionen an anderen Punkten ausgeschlossen sind.

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

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

[6] Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Metropol“, GENEST, Ludwigshafen, August 2019

Betriebslärm

Zu unterscheiden sind Emissionen durch folgende Nutzungen:

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

Das Konzept der Warenanlieferung für die geplanten Nutzungen (Hotel, Ladenlokale, Gastronomien) sieht zwei im Freiflächengestaltungsplan (VEP 1) abgetragenen Lieferzonen vor (nordwestlich und südlich des Metropol), innerhalb derer im maximalen Lastfall 4 Lastkraftwagen und 10 Kleintransporter pro Tag abgewickelt werden. Eine Belieferung während der Nachtstunden ist nicht vorgesehen. Nachweislich des Schallgutachtens ist das Betriebskonzept bezüglich Lieferverkehren mit den schutzwürdigen Nutzungen verträglich. Die Entladefrequenz und -art ist zur verbindlichen Absicherung eines ausreichenden Schallschutzes vertraglich weiter zu regeln.

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

Auch die geplanten Außengastronomien in der vorgesehenen Ausprägung wurden mit den entsprechenden Eingangswerten in die gutachterliche Betrachtung eingestellt. Insgesamt wurden 100 Sitzplätze simuliert bzw. der typische Schallleistungspegel während einer 12-stündigen Nutzung (10:00 Uhr bis 22:00 Uhr) angenommen. Dies entspricht einer vergleichsweise hohen Auslastung. Bei Beschränkung der Nutzung auf den Tageszeitraum ist den gutachterlichen Erkenntnissen folgend eine Verträglichkeit mit schutzwürdigen Nutzungen gegeben. Im Rahmen des Durchführungsvertrages kann dies rechtsverbindlich geregelt werden.

Im Rahmen der Tiefgaragenplanung wurden entsprechend der Parkplatzlärmstudie die zu erwartenden Emissionen für 1.350 Fahrbewegungen am Tag (Ein- und Ausfahrten) sowie 16 Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde berechnet. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde gemäß Vorhabenplan im Bereich der Dammstraße angenommen. Neue Konfliktsituationen werden - im Falle der im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich vorgesehenen Teileinhausung der Zufahrtsrampe - nachweislich der gutachterlichen Berechnungen nicht geschaffen.

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

um weniger als 1 dB(A) zu erwarten. Die Belastung durch Betriebslärm wurde folglich in die weitere Untersuchung nicht mehr eingestellt.

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch folgende Lärmquellen verursacht:

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

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

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

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

An den Fassaden des im Osten angeordneten Gebäudeteils ergibt sich – je nach Aufpunkt und Stockwerk – eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche (LPB) V bis VI an der Südfassade, LPB IV bis VI an den Ostfassaden, LPB III bis V (Westfassaden) und LPB III bis V (Nordfassade). Die Fassaden des im Westen angeordneten niedrigeren Gebäudeteils sind den Lärmpegelbereich III bis V – je nach Orientierung und Höhe – zuzuordnen.

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

3.3.5 Grünkonzept / Baumerhaltung

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

Wegen der Unterbauung durch die Tiefgarage werden die Bäume des Platanenhains entnommen und nach einer Zwischenpflanzung während der Bauzeit auf dem Gelände einer örtlichen Baumschule nach Abschluss der Bauarbeiten wieder an Ort und Stelle eingepflanzt. Während der Zeit der Zwischenpflanzung werden Maßnahmen ergriffen, die Vitalität der Bäume zu verbessern. Da hier dennoch ein gewisses Ausfallrisiko besteht, werden etwaige Abgänge durch in Art und Erziehung gleichartige Bäume ersetzt. Bei der Vorbereitung des Wurzelballens zur Entnahme werden Wurzeln und dazu korrespondierend die Krone eingekürzt. Nach dem Wiedereinpflanzen lässt sich die Baumkrone durch mehrjährige Pflege wiederherstellen.

Das Baumraster bleibt bei der Wiedereinpflanzung weitgehend erhalten. Die für die Realisierung der Tiefgarage notwendigen kleineren Verschiebungen beeinträchtigen den Charakter des Platanenhains nicht. Die Decke der Tiefgarage lässt – bei ebenerdigem Platz – eine Substratschicht von 1,5 m zu.

Für die Bäume entlang der Dammstraße, welche aufgrund Ihres Alters nicht entsprechend versetzt werden können, die aber aufgrund der Lage der Baugrube auch nicht erhalten werden können, wird mittels verbindlicher Festsetzung geregelt, dass Neuanpflanzungen an ungefähr derselben Stelle vorzunehmen sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die straßenseitigen Bäume an der Dammstraße die Ausbildung von Pflanzbeeten vorgesehen, um auch für diese eine Substratschicht von 1,5 m Mächtigkeit scherzustellen. Eine zum Zwecke des Bauerhalts ebenfalls geprüfte Verschiebung des Baukörpers (und damit auch der Baugrube) nach Norden hat sich als nicht umsetzbar erwiesen, da sich in dem Bereich unmittelbar außerhalb der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwar bis zum vorhandenen Sparkassengebäude oberirdisch eine frei begehbare Platzsituation darstellt, die aber durch die Kellerräume der Sparkasse unterbaut ist. Von diesem Kellergeschoss muss zwingend ein Mindestabstand eingehalten werden.

Insgesamt bedingt das Grünkonzept[7]

- den Erhalt eines Bestandbaums (Flügelnuss südwestlich des Platanenhains).,
- den Verlust von 13 Bestandsbäumen (Hainbuchen und Platanen entlang der Bismarckstraße und der Dammstraße sowie eine Kopfplatane aus dem Platanenhain),
- die (Neu-)Anpflanzung von 15 Einzelbäumen entlang der Straßen, südwestlich des Platanenhains sowie auf dem Berliner Platz) sowie
- die zeitweise Entnahme und Wiedereinsetzung von 56 Einzelbäumen (54 Kopfplatanen sowie zwei Platanen an der Bismarckstraße).

Unterstützt durch entsprechende textliche Festsetzungen sieht die Vorhabenplanung überdies Dachbegrünungen für die Hauptgebäude vor. Weitere Maßnahmen zu Durchgrünung werden im Durchführungsvertrag konkret geregelt. Dies betrifft bspw. „mobiles Grün“, mit dem auf möglicherweise veränderliche öffentliche Nutzungsansprüche des Berliner Platzes reagiert werden kann.

[7] Vgl. Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, THOMAS BREUNING, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, September 2019

3.3.6 Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben sind eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen worden (nähere Ausführungen siehe Ziffer 6.2 Fachbeitrag Naturschutz). Zusätzlich wurde ein Umweltbericht[8] erarbeitet, welcher die Ergebnisse der o. g. Untersuchungen sowie sämtlicher vorliegender umweltbezogener Fachgutachten berücksichtigt.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden demnach als gering eingestuft. Bei den negativen Auswirkungen können Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgenommen werden, so dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage 10.6 beigefügt. Auf die darin enthaltenen inhaltlichen Aussagen wird an dieser Stelle verwiesen.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan / Regional- und Landesplanung

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

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

4.2 Informelle Planungen, Fördergebiete

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

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

[8] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen, LOHMEYER GmbH & Co. KG, Karlsruhe, November 2019

Planungsleitlinien

„Ludwigshafens City soll ein lebendiger Treffpunkt für die Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie für Besucherinnen und Besucher der Stadt sein und Identifikationsort für Ludwigshafen werden. Ziel ist eine bunte Erlebniswelt von Handel mit unterschiedlichsten Angeboten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und von Dienstleistern. Die Wohnfunktionen sind zu integrieren, wobei die Vor- und Nachteile innerstädtischen Wohnens (z. B. kurze Wege, aber auch Belästigungen durch den „City-Betrieb“) zu beachten sind. Das Wohnen hier zu priorisieren würde die anderen, für die City-Funktion entscheidenden Nutzungen beeinträchtigen.“[9]

Planungsziele

„Für die Innenstadt sind eine offensive Ansiedlungspolitik, insbesondere für Betriebe mit ‘Magnetwirkung’, die attraktive Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze sowie der zumeist privaten Gebäude, die Erhaltung und Schaffung eines Angebots von Attraktionen sowie die Sicherung einer guten Erreichbarkeit der Ludwigshafener City, insbesondere durch Maßnahmen im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (z. B. S-Bahn-Haltepunkt Stadtmitte) die wichtigsten Ziele.“[10] Die in diesen Planungen und Maßnahmen formulierten Ziele werden durch folgende Maßnahmen umgesetzt:[11]

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

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

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

[9] Stadtentwicklungskonzept 2010, Kap. 5.7.2, S. 31, FIRU / STADT LUDWIGSHAFEN, 2006
[10] Erläuterungsbericht zum FNP 1999, STADT LUDWIGSHAFEN
[11] Siehe auch: Stadtentwicklungskonzept Innenstadt 2006

- ÖPNV-Knotenpunkt
- Im Bereich Wredestraße vorwiegend Schwerpunkt Versorgung / Versorgungsdienstleistung
- Defizitäre Einzelhandelszone (Schwächen in der Angebotsqualität)
- Potenzial: Ausbau und Fortführung der „Kulturachse“ mit entsprechender Nutzungsansiedlung in diesem Bereich
- starke Dienstleistungsprägung im westlich angrenzenden Platzbereich; qualitativ gute Einzelangebote im Einzelhandel[12]

Hinsichtlich Gastronomie, Kultur und Unterhaltung wurden folgende Eigenschaften festgestellt:

Östlicher Platzraum

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

Westlicher Platzraum

- Akkumulation von Gastronomiebetrieben mit Freisitzangebot / Außenraumbezug
- Trennwirkung Straße → Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität[13]

Hinsichtlich Städtebau, Gestalt und öffentlicher Raum gelten folgende Aussagen:

- Neugestaltung Berliner Platz
  - als Beitrag zur Attraktivierung des Stadtraums
  - unter Berücksichtigung und Einbezug verwendeter Gestaltungselemente (Möblierung etc.) bei der Erstellung des Public-Design-Konzepts[14]

Die Weiterentwicklung der Innenstadt sieht vier Handlungsschwerpunkte vor:

- Kaufkraft zurückgewinnen,
- zeitgemäßes Erscheinungsbild,
- Hinwendung und Öffnung zum Rhein sowie
- Wohnen und leben in der Innenstadt.

[12] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 2 – Analyse Teilplan 2a Ziffer 7
[13] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 2 – Analyse Teilplan 2b Ziffer 6
[14] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 2 – Analyse Teilplan 3 Ziffer 3

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

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

„Einen Schwerpunkt für die Nahversorgung bildet auch der ‘Südpol‘. Die Ansiedlung zusätzlicher stadtteilbezogener Funktionen (Lebensmittel, Frischezentrum, Stadtteilmarkt, Bürgerzentrum) ist schwerpunktmäßig im festgelegten Bereich anzustreben. Die räumliche zentrale Lage im Betrachtungsraum gewährleistet eine gute Erreichbarkeit.“[15]

Die südliche Ludwigstraße soll als Schwerpunkt für die Gastronomie entwickelt werden. Darüber hinaus soll der Berliner Platz über die Pendlerversorgung hinaus auch Angebote für die Abendgastronomie bereitstellen.[16]

In der südlichen Innenstadt erfolgen eine Stärkung und der Ausbau der Kultur- und Unterhaltungsschiene. Diese Maßnahme stellt damit eine Verknüpfung zwischen den Kultureinrichtungen am westlichen Rand der Innenstadt (Theater, Museen) und der Edutainment-Schiene am Rheinufer her. In diesem Zusammenhang stehen die Installation bzw. der Ausbau von Bildungseinrichtungen oder schulaffinen Nutzungen. Die durch das Vorhaben geplanten Nutzungen beeinträchtigen die formulierten Ziele nicht, vielmehr kann eher von einer Unterstützung durch die Nutzungen des Vorhabens ausgegangen werden.[17]

Die Stärkung und Fortsetzung der Freiraumdiagonale, die die Vernetzung der Kultureinrichtungen der westlichen Innenstadt mit dem Nutzungsschwerpunkt Kultur / Unterhaltung ('Edutainment’ Hafen) am Rheinufer verbessern soll, wird durch Gestaltungskonzepte des öffentlichen Raums bzw. durch Konzepte zur Verbesserung der gestalterischen Qualität der Innenstadt unterstützt.[18]

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

[15] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 58
[16] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 66
[17] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 2a
[18] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 1 Ziffer 6

gerhof), soll die Bereitschaft Privater zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Dies trägt zur einer Steigerung der Nachfrage und Reduzierung der Leerstände bei.[19]

Als Leitbild wird dabei die Herausbildung unterschiedlicher Wohnmilieus in der Innenstadt formuliert. Die Planung greift die für den Bereich Wredestraße / Berliner Platz vorgesehene Herausstellung und Betonung der 60er-Jahre-Charakteristika mit anspruchsvollem Wohnen im Sinne einer ‘neuen Moderne’ auf.[20]

Im Bereich südliche Ludwigstraße sollen unter Ausnutzung der Zentralität anspruchsvolle Wohnangebote durch Entwicklung eines individuellen Wohnumfelds im Sinne einer „Retro-Prägung“ etabliert werden.[21] Das Erreichen dieses Ziels wird von der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Berliner Platzes positiv beeinflusst.

Die Verbindungen innerhalb der City schaffen gute Verknüpfungen innerhalb der einzelnen Nutzungsschwerpunkte.[22] Dadurch ist der Berliner Platz im Rahmen seiner ihm zugewiesenen Funktion weiterhin integraler Bestandteil der innerstädtischen Entwicklung.

Hochhäuser sollen als stadtbildprägende Landmarken durch Fassadengestaltung, Farb- und Beleuchtungskonzepte aufgewertet werden.[23] In diesem Sinne erhält der Berliner Platz durch Inszenierung eines stadtbildprägenden Baukörpers ein besonderes Gewicht; bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Leuchtturmprojekt, das die Umgebung positiv prägen wird.[24] Die Umsetzung von Gestaltungskonzepten für die öffentlichen Räume im Bereich südliche Ludwigstraße und Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz[25] bekommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung, indem der Radius der städtebaulich positiven Auswirkungen deutlich erhöht wird. Zusammenfassend unterstützt das Projekt „Hochhaus Berliner Platz“ die Ziele der städtebaulichen Entwicklung insbesondere in folgenden Punkten:

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

[19] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 84
[20] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 60
[21] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 2b Ziffer 4
[22] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 81
[23] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. S. 65, Anhang 4 Karte Maßnahmenvorschläge Ziffer 3
[24] Entwicklungskonzept Innenstadt a. a. O. Anhang 3 Städtebau | Gestalt | öffentlicher Raum
[25] Entwicklungskonzept Innenstadt Anhang 3 – Zielkarte Teilplan 3

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und alle anderen elektronischen / digitalen Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen

und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Nutzungskennziffern nach BauNVO

Da das Vorhaben allseitig an den öffentlichen Raum grenzt, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 1,0. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die Kubatur der geplanten Gebäude bereits durch andere Maße (Höhe und Geschosszahl) hinlänglich beschrieben ist.

Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

Bauteil	**Festgesetzte Wandhöhe**	**Geplante Höhe über Grund[26]**

[26] Auf 0,1 gerundet

7-geschossiger Gebäudeteil:	121,6 m+NHN	= 26,6 m
19-geschossiges Hauptgebäude:	162,0 m+NHN	= 67,0 m

Für die oberirdischen Teile der geplanten Tiefgarage wird – abweichend von den vorstehenden Ausführungen – aufgrund der geringen städtebaulichen Wirkung auf eine zwingende Festsetzung der Höhe verzichtet. Hier wird lediglich maximal zulässigen Gebäudehöhe als Höchstmaß vorgegeben. Dies betrifft insbesondere jene Bauwerke, die nach Umsetzung des Vorhabens über die Oberkante des Platanenhains hinausragen (Zufahrts- bzw. Zugangsbauwerke mit technischen Nebenanlagen).

Bauteil Tiefgarage	**max. zulässige Wandhöhe**	**Geplante Höhe über Grund[27]**
Zugangsbauwerk (Treppenhaus Ost):	99,0 m+NHN	3,50 m
Zugangsbauwerk (Zufahrtsrampe):	99,0 m+NHN	3,50 m

Abstandsflächen

Die LBauO fordert auch in Kerngebieten grundsätzlich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 x Wandhöhe, jedoch mit dem Vorbehalt, dass eine geringere Tiefe zugelassen werden kann, wenn die Nutzung dies rechtfertigt. Im als Kerngebiet festgesetzten Innenstadtbereich einer Großstadt mit einer Vielzahl an höheren Gebäuden in der Umgebung lässt sich das mit Sicherheit annehmen. Die erforderlichen Abstände auf der Basis von 0,4 werden durch das geplante Gebäude (gerechnet bis zur Mitte der Verkehrsanlage) an mehreren Stellen nicht eingehalten. Betroffen davon ist dessen Nordseite, die Südwest- sowie die Südseite.

Eine Unterschreitung der normierten Regel-Abstände ist gemäß § 8 Abs. 11 der LBauO unter bestimmten Voraussetzungen ausdrücklich möglich. Bei einer Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Brandschutz) zu beachten. Zu diesem Zweck wurde die Verschattungen untersucht, die durch die Planung verursacht werden. Die Ergebnisse sind in einem Gutachten[28] und in Kap. 6.3.3 ausführlich dargestellt.

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

[27] Auf 0,1 gerundet
[28] Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GmbH& Co. KG, Karlsruhe, August 2019

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

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

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Da der Baukörper als Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Form bereits weitgehend feststeht, wird er wegen seiner städtebaulichen Bedeutung durch Baulinien definiert und entsprechend vermaßt. Dadurch ist planungsrechtlich die Gebäudeform präzise fixiert.

Hierbei sind die Baulinien bewusst so gewählt, dass sie sich auf die Hauptbaukörper beziehen. Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie im Bereich zwischen den Haupt-Baukörpern durch untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Überdachungen wird als Ausnahme zugelassen, um entsprechende Einrichtungen zum Wetterschutz oder dergleichen zu ermöglichen.

Das Untergeschoss des Hauptgebäudes wird durch gesondert gekennzeichnete Baugrenzen festgesetzt, da ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze städtebaulich ohne Relevanz ist.

Für die Tiefgarage wird entsprechend ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt. Diese definiert ausdrücklich den städtebaulich und bodenrechtlich maßgeblichen Hauptbaukörper der Tiefgarage, also deren unterirdischen Außenwände. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die mit Umsetzung des Vorhabens verbundenen oberirdischen baulichen Gestaltungselemente des Platanenhains (Zugangstreppen /-rampen, Sitzgelegenheiten, Pflanzbeete) nicht als Teil des Hauptbaukörpers der Tiefgarage zu werten sind und insofern auch außerhalb der Baugrenze entstehen dürfen.

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

5.1.4 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen entsprechend ihrer Nutzungen festgesetzt:

Der Berliner Platz ist gemäß seiner Funktion als Aufenthaltsbereich und Haltestelle für den ÖPNV als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine genauere Unterteilung

wurde nicht vorgenommen, um bei etwaigen späteren Änderungen der Aufteilung ausreichend flexibel zu sein.

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

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

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

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Bäume

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

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

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

Durch eine Kombination untereinander abgestimmter Maßnahmen wird der Schutz vor Vogelschlag sichergestellt:

- Es werden keine Ganzglasfassaden ausgeführt. Es handelt sich im Ansatz um eine Lochfassade als elementierte Fassadenkonstruktion mit gestaltgebender Lisenen-Ausbildung in unterschiedlichen Breiten. Große Glasflächen werden mit Markierungen versehen.
- Aufgrund der Gebäudegeometrie und -organisation sind keine Durchblicksituationen gegeben.
- Es kommt kein hochspiegelndes Sonnenschutzglas, sondern ein reflexionsarmes Wärmeschutzglas (Reflexionswert < 15 %) zum Einsatz.
- Eine weitere Strukturierung der Fassade entsteht durch bewegliche Elemente wie den außenliegenden Sonnenschutz, sowie z. B. innen liegenden Blendschutz.

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm

Der Bebauungsplan setzt gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche fest, die maßgeblich für die Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind. Diese Lärmpegelbereiche sind für die jeweiligen Geschosse, bezogen auf die einzelnen Fassaden bestimmt, da die Lärmbelastung je nach Ausrichtung der Fassaden und Höhe differieren kann. Daher wurde auf eine grafische Darstellung der Lärmpegelbereiche mittels Isophonen im Planteil verzichtet und stattdessen im Textteil eine tabellarische Festsetzung vorgenommen. Dies ist nicht zuletzt deswegen gerechtfertigt, da die Lage der Fassaden bzw. der einzelnen Geschosse genau fixiert ist. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche ist auf Ebene der Genehmigungsplanung nach Tabelle 8 der DIN 4109 für Betten- und Aufenthaltsräume das Schalldämm-Maß aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Für die Berechnung der festgesetzten Pegelbereiche - als Beurteilungsgrundlage für das nachgeordnete Genehmigungsverfahren - wurde hinsichtlich der Verkehrszahlen auf vorliegende Bestandsdaten zurückgegriffen und die zu erwartende Belastung konservativ ermittelt (bspw. hoher rechnerischer Ansatz des Anteils an Schwerlastverkehren in der Nacht). Um keine über den Schutzzweck hinausgehenden Schallanforderungen zu generieren, wird zudem per Ausnahmeregelung die Möglichkeit eröffnet, auf Genehmigungsebene unter konkretem Nachweis der Einhaltung des Schutzzwecks auch abweichende Schallschutzmaßnahmen zulassen zu können.

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

Konkret per Festsetzung im Plan verankert wird hingegen die maximal zulässige Schalleistung der auf den Dächern des Metropol vorgesehenen technischen Anlagen. Die hier vorgegebenen Summenpegel, differenziert für beide Gebäudeteile und jeweils für Tages- und Nachtzeitraum, entsprechen den rechnerischen Ansätzen des Schallgutachtens.

Bezüglich der betriebsbezogenen Parkverkehre ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Teileinhausung der Zufahrtsrampe verbindlich vorgesehen, bei deren Umsetzung nach Erkenntnis des Fachgutachters Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Luftschadstoffe

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

Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen umfasst neben Gefahren, d. h. Beeinträchtigungen von grundgesetzlich geschützten Rechten, wie der Gesundheit, auch unterhalb dieser Schwelle gelegene erhebliche Nachteile und Belästigungen. Was im konkreten Planungsfall als erheblicher Nachteil oder Belästigung gilt, beurteilt die Gemeinde unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens[29].

Durch eine Freisetzung der vom Entlüftungssystem der Tiefgarage transportierten Luftschadstoffe in ausreichender Höhe über Grund werden potenziell schädliche Konzentrationen im Aufenthaltsbereich von Personen vermieden. Eine entsprechende, auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmte textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

5.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen, bezogen auf zeichnerisch festgesetzte Einzelbäume, gliedern sich in Festsetzungen zum Erhalt, Festsetzungen zur Anpflanzung (Neupflanzung) sowie Festsetzungen zur Entnahme und Wiedereinpflanzung von Bäumen.

Grundsätzlich wird das Ziel angestrebt, vorhandene Gehölze zu erhalten und ihre Entwicklung zu gewährleisten. Dies ist mindestens überall dort der Fall, wo ein Erhalt mit der Umsetzung des Vorhabens in Einklang steht bzw. wo eine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Gehölze durch Bauarbeiten effektiv ausgeschlossen werden kann.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten (Neu-)Anpflanzungen von Gehölzen sind einerseits für jene Gehölze vorgesehen, deren Bestand aufgrund Ihrer unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft zu den Baugruben (für das Metropol-Gebäude sowie die Tiefgarage) während der Bauphase auch unter Anwendung von Schutzmaßnahmen nicht realistisch gewährleistet werden kann. Andererseits ist es städtebauliches Ziel, im Zusammenhang mit dem Vorhaben eine bislang nicht gegebene Grüngestaltung im Bereich des Berliner Platzes zu schaffen. Es werden zeichnerische Festsetzungen für insgesamt 14 Einzelbäume zur Anpflanzung getroffen, durch welche weitestgehend die tradierten Wuchsstandorte der entfallenden Einzelbäume fortgeschrieben und zusätzlich eine Baumgruppe auf dem Berliner Platz gebildet wird.

[29] LOHMEYER, a.a.O

Die Entnahme und Wiedereinpflanzung entspricht nicht dem üblichen Vorgehen bei der Baumerhaltung. Die relativ umfänglichen Festsetzungen für die Bäume im Bereich des „Platanenhains“ trägt aber der besonderen städtebaulichen Bedeutung desselben Rechnung und ist insofern auch sachgerecht. Das so festgesetzte Pflanzgebot unterstützt die o. g. Ziele zur Wiederherstellung des Platanenhains im Sinne von Ziffer 5.1.5 *(Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Bäume)*. Die Wiederbepflanzung im Bereich des Platanenhains wird den Festsetzungen folgend mit geringen Abweichungen gegenüber dem Bestand vorgenommen (geändertes „Pflanzraster“ des Platanenhains). Die auf diese Weise verpflanzten Bäume erhalten zum besseren Verständnis ein weiterentwickeltes Planzeichen.

Alle festgesetzten Gebote zur Anpflanzung und zum Erhalt unterstützen insgesamt die o. g. Ziele zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Grünstrukturen im Plangebiet. Daher ist bei allen betroffenen Bäumen eine Festsetzung als Pflanzgebot sachgerecht.

Um möglichst schnell eine räumliche Wirkung entfalten zu können, werden Mindeststandards hinsichtlich des Stammumfangs bei Ersatz und damit der Baumgröße festgesetzt. Hierbei wird auf die jeweilige angestrebte Wuchsform sowie die jeweils festgesetzte Art Rücksicht genommen. So werden besonders großkronige Bäume im zentralen Bereich des Berliner Platzes festgesetzt, welche ihre gestalterische Wirkung auch über ihre unmittelbare Umgebung hinaus entfalten werden und als straßenbegleitende Bäume an der Bismarckstraße entsprechend dem vorhandenen Bestand und in dessen Ergänzung Platanen.

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

Die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Optimierung des Kleinklimas, welche über „standardisierte“ Formen des Stadtgrüns hinausgehen und daher detaillierterer Regeln bedürfen, werden auf Ebene des Durchführungsvertrages festgeschrieben.

Um den Erhalt des Einzelbaums (Flügelnuss) zu gewährleisten wird mittels Festsetzung sowie entsprechender Regelung im Durchführungsvertrag planerisch dafür Sorge getragen, dass dieser während der Bauphase gegen schädliche Einwirkungen abzusichern ist.

5.1.8 Sonstige Festsetzungen

Im zeichnerischen Teil ist lediglich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nicht vollständig identisch mit dem VBP. Der Umfang des VEP ergibt sich aus den Planzeichnungen des Vorhabens, die als „Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 1“ / Planblatt 2 von 4, „Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 2“ / Planblatt 3 von 4 und „Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 3“ / Planblatt 4 von 4 integraler Bestandteil der Planunterlagen werden. Wegen der schwer nachvollziehbaren unterschiedlichen Ausdehnung in verschiedenen Ebenen wird auf die grafische Darstellung des Geltungsbereichs für den VEP verzichtet.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der mit dem Vorhaben verbundenen zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre und der Tatsache, dass unmittelbar durch das Vorhaben selbst nur eine begrenzte Anzahl an neuen Stellplätzen geschaffen wird, ist in der örtlichen Bauvorschrift zudem klarstellend festgesetzt, dass ein Stellplatznachweis nach Maßgabe der einschlägigen Verwaltungsvorschrift zu erfolgen hat.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Hoher Grundwasserstand

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

5.4 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen

5.4.1 Satzung über die Fernheizung

Die Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001, gilt unabhängig vom planungsrechtlichen Status der Bauflächen. Daher ist die Satzung auch innerhalb des Plangebiets gültig. Sie beinhaltet auch den Anschluss- und Benutzungszwang.

5.4.2 Richtfunktrassen

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

5.5 Hinweise

5.5.1 Denkmalschutz

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

Der unterhalb des ehemaligen Gebäudes „Tortenschachtel“ vorhandene Bunker ist weder in der Liste der Kulturdenkmäler, noch in der Denkmaltopografie der Stadt Ludwigshafen aufgeführt.

Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann.

5.5.2 Vorschriften barrierefreies Bauen

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

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

5.5.3 Kreislaufwirtschaftsgesetz

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

5.5.4 Wasserrechtliche Belange

Gemäß dem Vorsorgeprinzip ist die Stadt Ludwigshafen als Untere Wasserbehörde für den Schutz der Gewässer in Ludwigshafen zuständig. Grundsätzlich ist jede Einwirkung auf ein Gewässer von nicht völlig untergeordneter Bedeutung genehmigungspflichtig oder unterliegt

einer sonstigen behördlichen Kontrolle. Sämtliche auf Gewässer bezogene Vorhaben und Antragsunterlagen werden deshalb von der Unteren Wasserbehörde geprüft. Welche Anträge jeweils zu stellen sind, hängt von der Art der Einwirkung oder Nutzung eines Gewässers ab.

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

5.5.5 Hochwasserschutz

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

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

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

5.5.6 Natürliches Radonpotenzial

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

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

5.5.7 Kampfmittel

Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Einschläge von Blindgängern nicht verlässlich möglich. Die Fläche gilt daher insgesamt als potentiell belastet. Hinzu kommt, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Aufnahmen, sowie mögliche stattgefundene Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln die visuelle Beurteilung und Auswertung verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5.8 Grundwasserhaltung

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

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr

6.1.1 Einzelhandel

Durch das Vorhaben entfallen ca. 15.000 m² Verkaufsfläche in der ehemaligen „Tortenschachtel“. Im Gegenzug werden max. 1.500 m² Bruttoverkaufsfläche für Ladenlokale geschaffen. Negative Auswirkungen im Hinblick auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EKZ) der Stadt Ludwigshafen sind nicht zu erwarten, eine Konkurrenzsituation zum Schwerpunkt in der nördlichen Innenstadt ist ausgeschlossen.

6.1.2 Infrastruktur

Verkehr

Durch den von der geplanten Tiefgarage induzierten zusätzlichen Verkehr gehen keine größeren Auswirkungen auf die Umgebung aus. Bei einem Angebot von 127 Stellplätzen für Pkw und einem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal 1.350 Kfz / Tag (zusammen ein- und ausfahrend) sind die Auswirkungen durch zusätzliche Fahrbewegungen generell überschaubar, wenn auch nicht vernachlässigbar. Die zu erwartende Verkehrszunahme an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten liegt jedoch innerhalb der statistischen Schwankungsbreite bei Verkehrszählungen.[30]

Straßenführung, Straßenquerschnitt und das vorhandene Verkehrsaufkommen ermöglichen eine Erschließung der Tiefgarage über die Dammstraße. Die Ausgestaltung der Zufahrt mit ungehindert zugänglichem Erdgeschoss erlaubt das Abwickeln des Verkehrs durch aus- und einfahrende Fahrzeuge auch in der Spitzenstunde. Die zusätzliche Lärmbelastung wirkt sich nur marginal aus. Die im Zusammenhang mit dem Parkverkehr entstehenden Emissionen werden durch bauliche Maßnahmen (Teil-Einhausung der Zufahrtsrampe) nachhaltig reduziert.

[30] Verkehrsanalyse und Prognose, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, September 2019

Stellplätze für den Fahrradverkehr werden im städtebaulichen Umfeld im Zusammenhang mit der Tiefgarage erstmals in relevantem Maße hergestellt.

Leitungen

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

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

6.2 Fachbeitrag Naturschutz

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und der Beitrag zum Artenschutz sind durch ein Büro für Landschaftsplanung im Rahmen eines Gutachtens erstellt worden.[31] Die allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, da der Schwellenwert nach UVP-Gesetz, Anlage 1, Ziffer 18.1.2 in Verbindung mit Ziffer 18.8 erreicht bzw. überschritten wird. Der gesetzlichen Verpflichtung zur „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ wurde insofern nachgekommen.

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

[31] Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, THOMAS BREUNING, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, November 2019

6.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

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

Kriterien		**Empfindlichkeit**	**Minderungsmaßnahmen**	**Auswirkungen** ■ keine ■ keine bei Minderungsmaßnahmen
Nutzung f. Siedlung		Überwiegend gering. Freiraum / Erholungsraum am Platanenhain betroffen.	Wiederherstellung Platanenhain.	Gering (unter Anwendung von Minderungsmaßnahmen)
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit				
Fläche		Geringe Empfindlichkeit / hoher Versiegelungsgrad im Bereich Hochhaus; Beeinträchtigung im Bereich der Tiefgarage / oberirdische bauliche Anlagen		Vollversiegelung bisher teilversiegelter Bereiche
Boden		Entsorgung vorhandener, z.T. belasteter Auffüllungen, Beseitigung belasteter Auffüllungen im Bereich Platanenhain,		Vollversiegelung bisher teilversiegelter / belasteter Bereiche / Beseitigung von belasteten Böden
Wasser	Grundwasser	Kein Eingriff über den Bestand hinaus; während der Bauzeit Grundwasserhaltung	Beseitigung belasteter Böden / Verringerung des Eintragsrisikos von Störstoffen	Keine
	Oberfl.wasser	Nicht vorhanden	—	Keine

Kriterien		**Empfindlichkeit**	**Minderungsmaßnahmen**	**Auswirkungen** ■ keine ■ keine bei Minderungsmaßnahmen
Natur	Biotoptypen	Gering; naturferne Biotoptypen, großflächige Versiegelung; Empfindlichkeit gering; Eingriffe im Bereich Platanenhain	Erhaltung bzw. Ersatz der Straßenbäume; Um- und Wiedereinpflanzung Platanenhain, Dachbegrünung	Keine (unter Anwendung von Minderungsmaßnahmen)
	Fauna	Gering; nur wenige geeignete Lebensräume; außer Ubiquisten lediglich Mauersegler, in der Umgebung auch Turmfalke, Wanderfalke und Fledermäuse, Gefahr von Vogelschlag	Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brut- bzw. Aufzuchtzeiten, Maßnahmen gegen Vogelschlag	Keine (unter Anwendung von Minderungsmaßnahmen)
Landschaft		Gering; Umgebung sehr städtisch geprägt, Straßenbäume	Integration in das Stadtbild, weitgehende Erhaltung der Straßenbäume, ggf. Ersatz	Keine
Schutzkriterien				
Sonstige gesetzlich ausgewiesene Schutzgebiete				Keine
Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind				Keine
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		Lage in der Innenstadt; geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen und Schattenwurf		Keine
(Boden-)Denkmäler		Nördlich des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Daher gilt der Planbereich aus Sicht der Archäologie als sensitiv. Keine der Denkmäler entsprechen Liste der Kulturdenkmäler bzw. Denkmaltopografie der Stadt Ludwigshafen	Bei Funden Einschaltung der Direktion Landesarchäologie und Abstimmung des weiteren Bauablaufs	Nein (unter Beachtung archäologischer Belange)

Kriterien		**Empfindlichkeit**	**Minderungsmaßnahmen**	**Auswirkungen** ■ keine ■ keine bei Minderungsmaßnahmen
Merkmale möglicher Auswirkungen				
Ausmaß	Gebiet	Lokal; landschaftliche Auswirkung reicht bezüglich des Landschaftsbildes über den Untersuchungsbereich hinaus, fügt sich aber ein.	Nicht erheblich im Sinne des UVPG	■
	Bevölkerung	Verkehrszunahme, Verschattung, Windverhältnisse, Luftschadstoffe, Lärm- / Staubentwicklung sowie Mobilitätseinschränkungen während der Bauzeit, ergeben keine erheblichen Auswirkungen; positive Auswirkungen durch verbesserte Infrastruktur	Nicht erheblich	■
Grenzüberschreitender Charakter		Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen	Nicht erheblich	■
Schwere und Komplexität		Nicht schwerwiegend bzw. komplex bei Beachtung der Minderungsmaßnahmen	Nicht erheblich	■
Wahrscheinlichkeit		Abhängig von der Ausgestaltung der endgültigen Planung; bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen	Nicht erheblich	■
Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		Temporäre Auswirkungen während der Bauzeit; Reversibel nur bei Rückbau; keine erheblichen negativen Auswirkungen	Nicht erheblich	■

Aus der Untersuchung geht hervor, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen von diesem Vorhaben unter Einbeziehung der Eigenschaften des überplanten Standworts keine erheblichen Auswirkungen im Sine des UVPG ausgehen.

6.2.2 Artenschutz

Allgemeines

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

Vögel

An Vögeln wurden folgende Arten vorgefunden:

- Straßentaube
- Ringeltaube
- Grünfink
- Mauersegler

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

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

Fledermäuse

In der Umgebung wurden mehrfach Fledermäuse gemeldet. Der Untersuchungsbereich dient den Tieren mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht als Fortpflanzungs- oder Brutstätte, sondern als Jagdrevier. Wenn die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen aus der Tabelle Kap. 0 beachtet werden, ist kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG gegeben.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

6.3.1 Allgemeines

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

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

6.3.2 Windfeldänderung

Höhe und Ausdehnung des Gebäudes bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Luftströmung. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang bei bestimmten Anströmrichtungen entstehende Turbulenzen, die sich auf den „Windkomfort bzw. die Zugigkeit und Böigkeit im unmittelbaren Umfeld auswirken. Die zu erwartenden veränderten Windverhältnisse sind durch Windfeldberechnungen im Rahmen eines Gutachtens untersucht worden.[32] Bereits im Bestand kommt es zu Zugerscheinungen und Böigkeiten. Daher wurden die Windfeldveränderungen, die sich durch das Vorhaben ergeben, der Situation der früheren „Tortenschachtel“ gegenübergestellt.

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

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

Böenwindgeschwindigkeit	**Überschreitungshäufigkeit**	**Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit**	**Nutzungskategorie**[33]
6 m/s	max. 1 %	keine Einschränkung, Windkomfort gut	1
6 m/s 8 m/s	max. 5 % max. 1 %	Geeignet für Flächen mit Warte- und Sitzbereichen (z. B. Spielplätze, Straßencafés …)	2
6 m/s 10 m/s 15 m/s	max. 20 % max. 1 % max. 0,05 %	Geeignet für kurzzeitigen Aufenthalt	3
13 m/s	max. 1 %	problemloses Laufen (z. B. an Gebäudeecken)	4
18 m/s 20 m/s	max. 1 % max. 0,05 %	problematisches Laufen, Windschutz empfehlenswert	5
18 m/s	> 1 %	Gefahr für Fußgänger, Windschutz erforderlich	6

[32] Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GmbH & Co. KG, Ettlingen, August 2019
[33] Die die ausgegrauten Nutzungskategorien kommen im Plangebiet nicht vor.

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

Bestehende Windverhältnisse

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

Planung

Im Planfall ist auf dem Berliner Platz zwischen der südlichen Gebäudeecke des Vorhabens und dem kreissegmentförmigen Gebäude Berliner Platz 1 sowie in der Ankerhofpassage teilweise eine geringfügig erhöhte Böigkeit zu erwarten. Es gibt örtlich begrenzte Bereiche der Kategorie 2. Diese Bereiche, weisen hinsichtlich des Windkomforts Einschränkungen auf. Sie befinden sich überwiegend im Gleisbereich südwestlich des Metropol sowie unmittelbar nördlich des westlichen Baukörpers (Hochhaus). Die „Bespielbarkeit“ des Berliner Platzes (Weihnachtsmarkt, sonstige Feste und Aktivitäten) wird nicht spürbar beeinträchtigt. In dem Bereich zwischen dem neu entstehenden 19-geschossigen Hauptbaukörper und der nördlich davon gelegenen Ankerhofpassage sind kurzzeitige Aufenthalte weiterhin problemlos möglich. Auch sind die zu erwartenden erhöhten Böigkeiten generell mit der dort bereits stattfindenden Außengastronomie noch vereinbar, gleichwohl in eng begrenzten Bereichen (unmittelbar nördlich des Hochhauses) eine gewisse Einschränkung des Komforts für Sitzbereiche zu erwarten ist.

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

6.3.3 Verschattung

Durch die Höhe des Gebäudes ergibt sich im Vergleich zum alten Kaufhofgebäude eine teilweise deutliche Erhöhung der Verschattungen der umgebenden Bebauung. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Auswirkungen gutachterlich untersucht worden.[34]

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

[34] Fachgutachten Windfeld und Besonnung, LOHMEYER GMBH & CO. KG, Ettlingen, August 2019

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

Die punktuellen Auswertungen der Ergebnisse der Besonnungs- bzw. Verschattungsberechnungen erfolgten im relativen Vergleich der Planung zum Bestand in Form von so genannten Horizontogrammen. An diesen lassen sich Besonnungsdauer bzw. Verschattungszeiten über Jahreszeit und Tagesverlauf unmittelbar ablesen. Die Verschattung wurde an 9 repräsentativen Punkten für das 1. OG ermittelt[35]. An einzelnen Punkten wurde die Besonnung auch für das 3. bzw. 4. OG nachgewiesen. Eine mögliche Verschattung durch Bäume wurde nicht berücksichtigt.

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

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ (Anlage 10.5) eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen zulässig ist, jedoch nur vier Vollgeschosse gebaut wurden. Bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen wäre die Verschattung der Nachbarschaft im Bestand wesentlich ungünstiger ausgefallen, als in den Beschattungsdiagrammen dargestellt – die Verringerung der Besonnungsdauer durch die Neuplanung wäre unter diesen Umständen deutlich geringer gewesen.

Nr. / Adresse	**Besonnung am**	**DIN 5034 eingehalten**		**Planungsauswirkung**[36]	**Besonnungszeit [Stunden]**		
		Bestand	**Planung**		**Bestand**	**Planung**	**Diff.**
P1 Wredestr. 19, Mitte, 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	☐ ◘ ☐	2:38 7:25 9:27	1:27 5:06 6:53	-1:11 -2:19 -2:34
P2 Wredestr. 17 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✘ ✓	✓ ✓	■ ◘ ☐	0:19 8:38 9:15	1:31 6:05 7:39	+1:12 -2:33 -1:36
P3 Wredestr. 19, Westen 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	☐ ◘ ☐	3:35 8:36 9:26	2:59 5:36 7:06	-0:36 -3:00 -2:20
P4 Bismarckstr.34 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	× × ×	4:57 6:43 9:30	4:57 6:37 9:30	0:00 -0:06 0:00

[35] Für Einzelhandel und Dienstleistungen gibt es keine spezifischen Anforderungen.
[36] Relative Veränderung der Sonnenscheindauer durch die Planung (Schwarz: Verringerung; Grün: Verbesserung); Auswirkungen: × keine / minimal; ☐ gering; ◘ mittel; ■ stark

Nr. / Adresse	Besonnung am	DIN 5034 eingehalten		Planungsauswirkung[37]	Besonnungszeit [Stunden]		
		Bestand	Planung		Bestand	Planung	Diff.
P4 Bismarckstr.34 4. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	× □ ×	5:44 9:24 9:32	5:44 7:28 9:32	0:00 -1:56 0:00
P5 Wredestr. 14 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✘ ✓	✘ ✓	× □ ×	0:32 6:54 9:28	0:32 5:45 9:28	0:00 -1:09 0:00
P5 Wredestr. 14 3. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	× □ ×	3:55 9:17 9:32	3:55 8:08 9:32	0,00 -1:09 0:00
P6 Bismarckstr.29 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✘ ✘	✘ ✘	× □ ■	0:00 2:31 4:12	0:00 2:14 1:52	0:00 -0:17 -2:20
P7 Wredestr. 13 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	◘ □ ×	3:39 6:22 6:11	2:06 4:59 6:11	-1:33 -1:23 0:00
8 Ludwigstr. 4 1.OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✘	× ■ ×	2:59 6:07 7:35	2:51 3:11 7:20	-0:08 -2:56 -0:15
P8 Ludwigstr. 4 4.OG	17.01. 21.03. 21.06.	✓ ✓	✓ ✓	◘ □ ×	3:48 6:46 8:12	2:51 4:05 8:12	-0:57 -2:41 0:00
P9 Wredestr. 33 1. OG	17.01. 21.03. 21.06.	✘ ✘	✘ ✘	× ◘ □	0:00 2:49 5:17	0:00 1:49 3:47	0:00 -1:00 -1:30

Erwartungsgemäß wirkt sich die zusätzliche Verschattung besonders auf den „Ankerhof“ aus (Wredestraße 17 / 19; P1–3). Da das Vorhaben diesem jedoch die Schmalseite zuweist, sind die Verschattungseffekte nicht so stark, wie man es bei der Höhe des Gebäudes zunächst erwarten könnte (Anlage 10.4, Verschattung). Im Januar verbessert sich sogar die Besonnung an einem untersuchten Punkt. Hier haben Wohnungen, die vorher bei tief stehender Sonne durch die lang gestreckte „Tortenschachtel“ verschattet waren, wegen der schmaleren Silhouette des Neubaus eine längere Besonnungszeit.

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

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

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

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

Etwaige Fenster auf der Gebäuderückseite der untersuchten Wohnungen, die ebenfalls besonnt sein können, wurden nicht berücksichtigt. Ebenso ist in das Gutachten nicht eingeflossen, dass bei den geplanten Gebäuden die über das Dach hochgezogenen Fassadenteile transparent ausgeführt werden. Es ergeben sich dadurch geringfügig günstigere Besonnungsszenarien als im Gutachten dargelegt.

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

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Verschlechterung der Besonnung insgesamt moderat ausfällt. Einzelnen untersuchten Punkten mit einer stärkeren Verschlechterung stehen auch Situationen gegenüber, bei denen sich die Verhältnisse verbessern. Zur Verdeutlichung der Verschattungssituation ist dieser Begründung die Visualisierung repräsentativer Tageszeiträume als Anhang beigefügt (Anlage 10.4).

6.3.4 Luftschadstoffe

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

6.4 Auswirkungen während der Bauzeit

Allgemein

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

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

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

Baustellenlogistik

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

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

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

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

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

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

Individualverkehr

Im Falle von Unterbrechungen der Bismarckstraße während der Bauzeit sind Umleitungsstrecken einzurichten, die den Verkehr ohne größere lokale Störungen neu regeln. Die Umleitung wäre über zwei Strecken jeweils für den von Süden und Norden kommenden Verkehr vorzusehen. Die Otto-Stabel-Straße könnte während der Baumaßnahme im Einbahnverkehr geführt werden. Durch die Aufteilung der Umleitungsstrecken würde ein übermäßiges Verkehrsaufkommen vermieden, wie es bei einer einzigen Verbindung zu befürchten wäre. An den betroffenen Knotenpunkten kommt es zu keinen Überlastungserscheinungen. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der Bauablaufplanung zu konkretisieren sein.[38]

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

ÖPNV

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

Lärm, Luft

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

Baumbestand

Alle Bäume in den Randbereichen der Baustelle sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen – vorzugsweise durch Einzäunung – gegen Beschädigung zu schützen. Sollten durch Erdbau- bzw. Gründungsmaßnahmen Gefährdungen für das Wurzelwerk zu besorgen

[38] KÖHLER + LEUTWEIN, a.a.O.

sein, ist je nach Gefährdung der Baum analog der Bäume des Platanenhains möglichst zu entnehmen und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzupflanzen.

Baugrube / Wasserhaltung[39]

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

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

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

Da eine Beeinträchtigung benachbarter Bauwerke durch die Folgen der Grundwasserabsenkung nicht vollkommen ausgeschlossen werden können, wird eine Beweissicherung durchgeführt. Sie ist wegen der vorgesehenen Gründung des Bauwerks und Eingriff in die Bausubstanz benachbarter Gebäude (Sparkasse, Ankerhof) ohnehin erforderlich.

6.5 Risikovorsorge / Katastrophenschutz

Als städtebaulicher Belang ist im vorliegenden Planungsfall – ebenso wie in weiten Teilen des innerstädtischen Bereiches der Stadt Ludwigshafen – die Betrachtung potenzieller Auswirkungen durch schwere Unfälle von besonderer Relevanz. Als Industriestandort weist Ludwigshafen verschiedene Betriebe auf, die den Regelungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen und insofern bereits jeweils auf Ebene der betrieblichen Genehmigungen (auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes / BImSchG) besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen. In der städtebaulichen Planung sind sich hieraus möglicherweise ergebende Risiken gesondert zu bewerten.

Für den vorliegenden Planfall liegen konkrete Erkenntnisse dahingehend vor, dass ein solcher „Störfallbetrieb“ in relativer räumlicher Nähe liegt. Für diesen Betrieb wurde der Stadt Ludwigs-

[39] ROTH + PARTNER, a.a.O.

hafen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ein Gutachten[40] zur Ermittlung der „angemessenen Sicherheitsabstände“ zwischen dem Betriebsbereich und umgebender schutzwürdiger Bebauung vorgelegt.

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. Dies erfordert eine detaillierte Abschätzung der Gefahrensituation. Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 2.100 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 „Kerngebietes“ (MK), welches sich in über 2 Kilometer Entfernung zum Betriebsbereich befindet und bereits vor Durchführung der vorliegenden Planung einer (schutzbedürftigen) innerstädtischen und Kerngebiets-typischen Mischnutzung unterliegt, keine bedeutende Nutzungsänderung 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.

Die Stadt Ludwigshafen kommt unter Berücksichtigung der vorstehend benannten Aspekte zu der Ansicht, dass der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der Zulassung des darin definierten Vorhabens Aspekte des Katastrophenschutzes nicht entgegenstehen.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Abfallbeseitigung

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

[40] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, Shellstraße 5, 67065 Ludwigshafen am Rhein und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18), GICON GmbH, Bitterfeld-Wolfen, Oktober 2019

7.3 Durchführungsvertrag

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

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

8 FLÄCHEN UND KOSTEN

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

Für die Stadt Ludwigshafen fallen keine Kosten an.

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 (siehe Kapitel 10.7) zu entnehmen.

9.1 Belange die gegen die Planung sprechen

- Es entstehen durch das Vorhaben Umweltauswirkungen insbesondere bedingt durch Änderung der Verschattungs- und Windverhältnisse.

- Die durch das Vorhaben entstehenden Veränderungen des Ortsbildes können negativ empfunden werden.

- Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze können nicht auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück nachgewiesen werden und werden deshalb teilweise in einer Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt. Dieser für die Öffentlichkeit bedeutsamer Erholungsraum steht somit während der Bauphase nicht mehr zur Verfügung.

9.2 Belange die für die Planung sprechen

- Durch den Leuchtturmcharakter des Vorhabens können positive Impulse insbesondere für den südlichen Teilbereich der Innenstadt geschaffen werden.

- Durch die Neu-Schaffung verschiedenster städtischen Nutzungen am Berliner Platz wird dessen Bedeutung auch für den hier vorhandenen ÖPNV-Knotenpunkt erhöht.

- Der städtebauliche Missstand eines nicht mehr genutzten und aufgrund seiner Bauform auch kaum neu nutzbaren ehemaligen Warenhauses bzw. die zwischenzeitlich vorhandene innerstädtische Brachfläche kann beseitigt werden.

- Mit dem Vorhaben werden erstmals Stellplätze geschaffen, die im Rahmen der bisherigen Nutzung (Warenhaus) nicht existierten.

9.3 Abwägung der Belange

Der diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf des Planungsbüros RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH & Co. KG, definiert Platzwände am Berliner Platz neu und bildet durch seine Höhe von 67 m innerhalb der Innenstadt eine neue Landmarke. Mit seiner architektonischen Prägnanz wird das neue „Hochhaus am Berliner Platz“ einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen und durch die Fernwirkung wird die Skyline der Innenstadt identitätsstiftend und positiv geprägt. Die geplanten Nutzungen werden den Platz funktional aufwerten und den ÖPNV-Knotenpunkt stärken, ohne in nennenswerte Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Nutzungen im Norden der Innenstadt zu treten. Insbesondere werden auch dringend benötigte moderne Büroflächen geschaffen.

Die nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen, hier insbesondere die Veränderungen im Schattenwurf und den örtlichen Windverhältnissen werden in Kauf genommen, da sie entsprechend der geführten gutachterlichen Nachweise ein zumutbares Maß einhalten werden. Bezüglich der Besonnungskonstellation der umgebenden Bebauung ergibt sich in keinem unter-

suchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen. Namentlich für den öffentlichen Raum des Berliner Platzes ist festzuhalten, dass dieser durch die ehemalige „Tortenschachtel“ bereits erheblich verschattet wurde und sich die Situation in dieser Hinsicht sogar in jenen Teilbereichen deutlich verbessert, in denen die Tortenschachtel den öffentlichen Straßenraum überragte und so selbst diffuses Sonnenlicht abgehalten hat (insbesondere im Bereich der Straßenbahnhaltestelle).

Bezüglich der Windverhältnisse ergeben sich lediglich Auswirkungen in Bezug auf den Windkomfort, die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums wird nicht eingeschränkt.

Auch der temporäre Verlust des Platanenhains wird in Kauf genommen, da dessen Wiederherstellung durch die rechtsverbindlichen Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gewährleistet ist und die Tiefgarage unter dem Platanenhain der Herstellung von notwendigen Stellplätzen dient und somit einer angespannten Lage bezüglich des ruhenden Verkehrs vorbeugt. Insgesamt wird durch die Neugestaltung auch der Platanenhain aufgewertet.

Zusammenfassend ergibt sich durch den Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation in der südlichen Innenstadt. Zudem sind positive Impulse für die Entwicklung der gesamten Innenstadt zu erwarten, da im Vergleich zur Nutzung der ehem. Tortenschachtel (zuletzt Karstadt-Schnäppchenmarkt) eine höherwertige gemischte urbane Nutzungsstruktur mit Hotel, Büro- und Praxisflächen, Gastronomie und Einzelhandel geschaffen wird.

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

Ludwigshafen am Rhein, den ……

_____

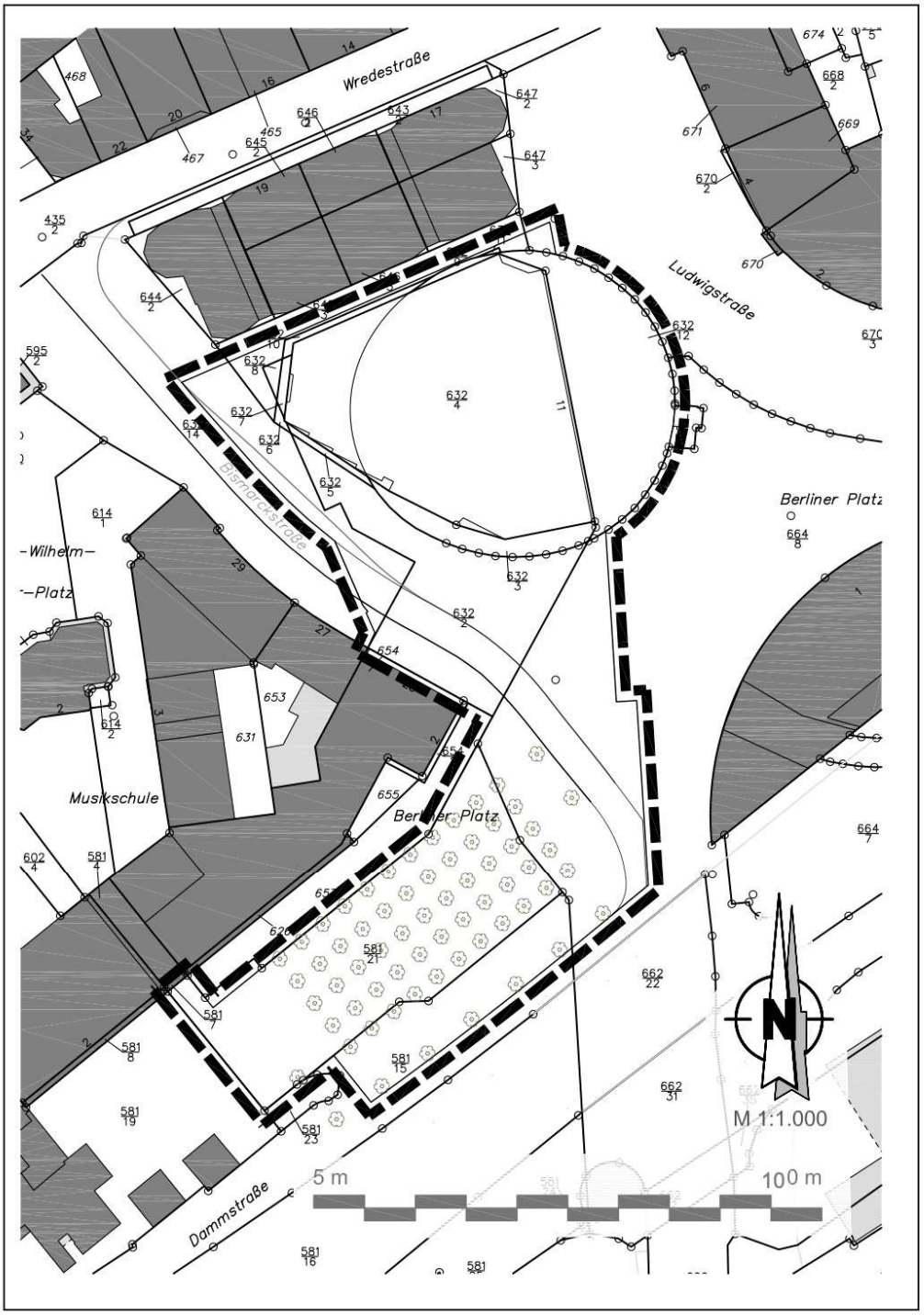
Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan **Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“**

Anlage 1:
Räumlicher Geltungsbereich



10.2 Visualisierung des Vorhabens

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan **Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“**

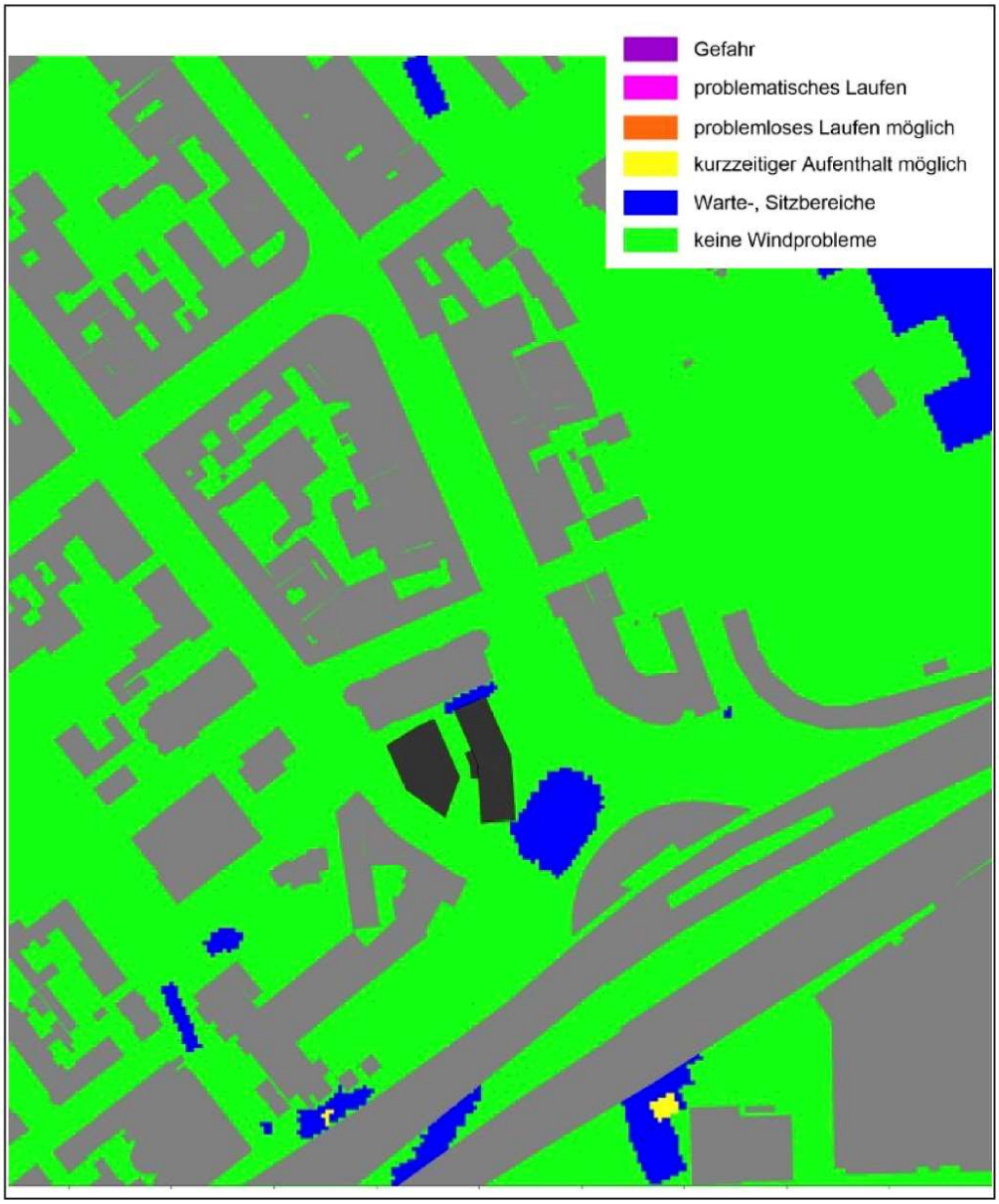
Anlage 2: Visualisierung



10.3 Windkomfort auf den Aufenthaltsflächen

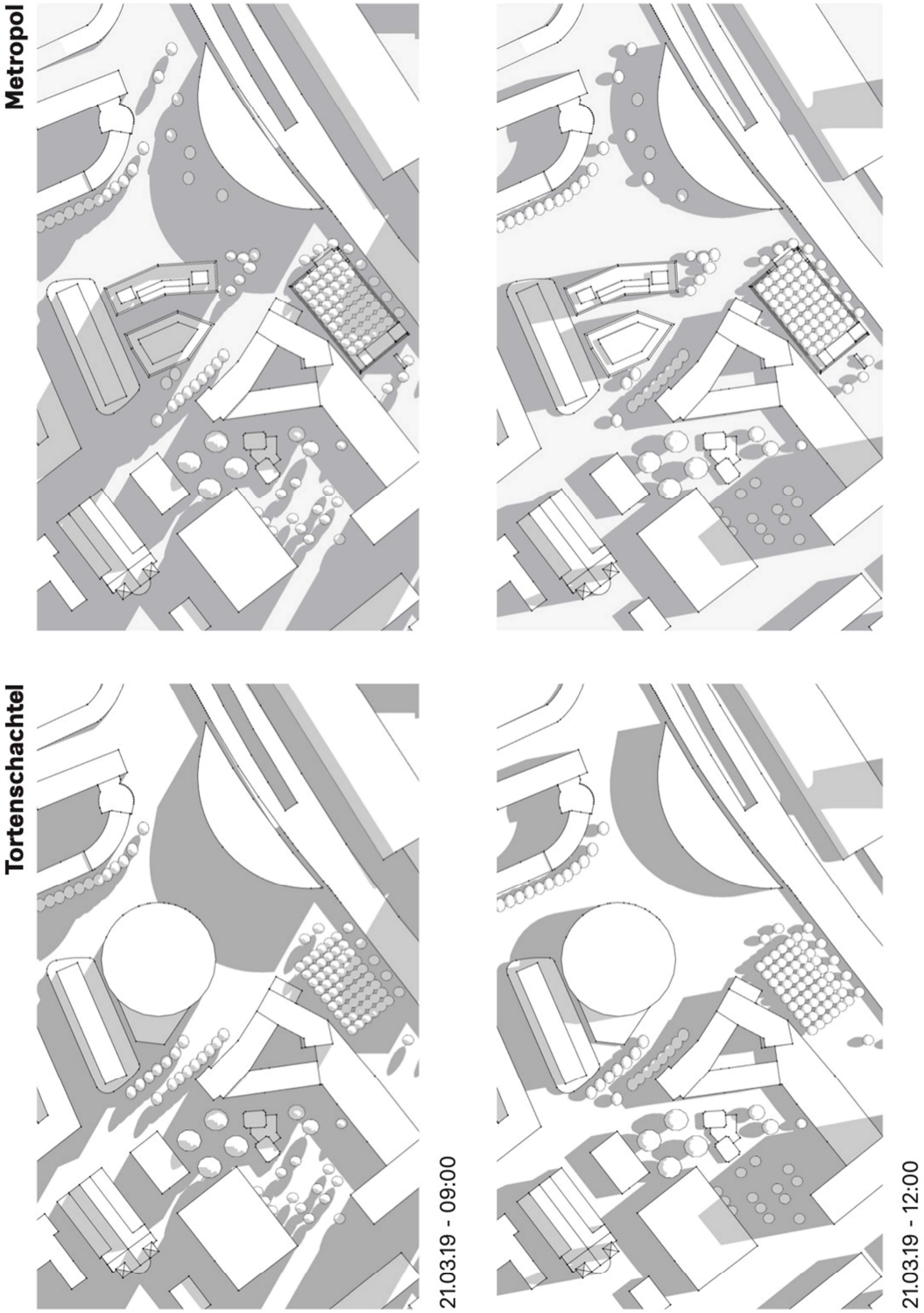
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan **Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“**

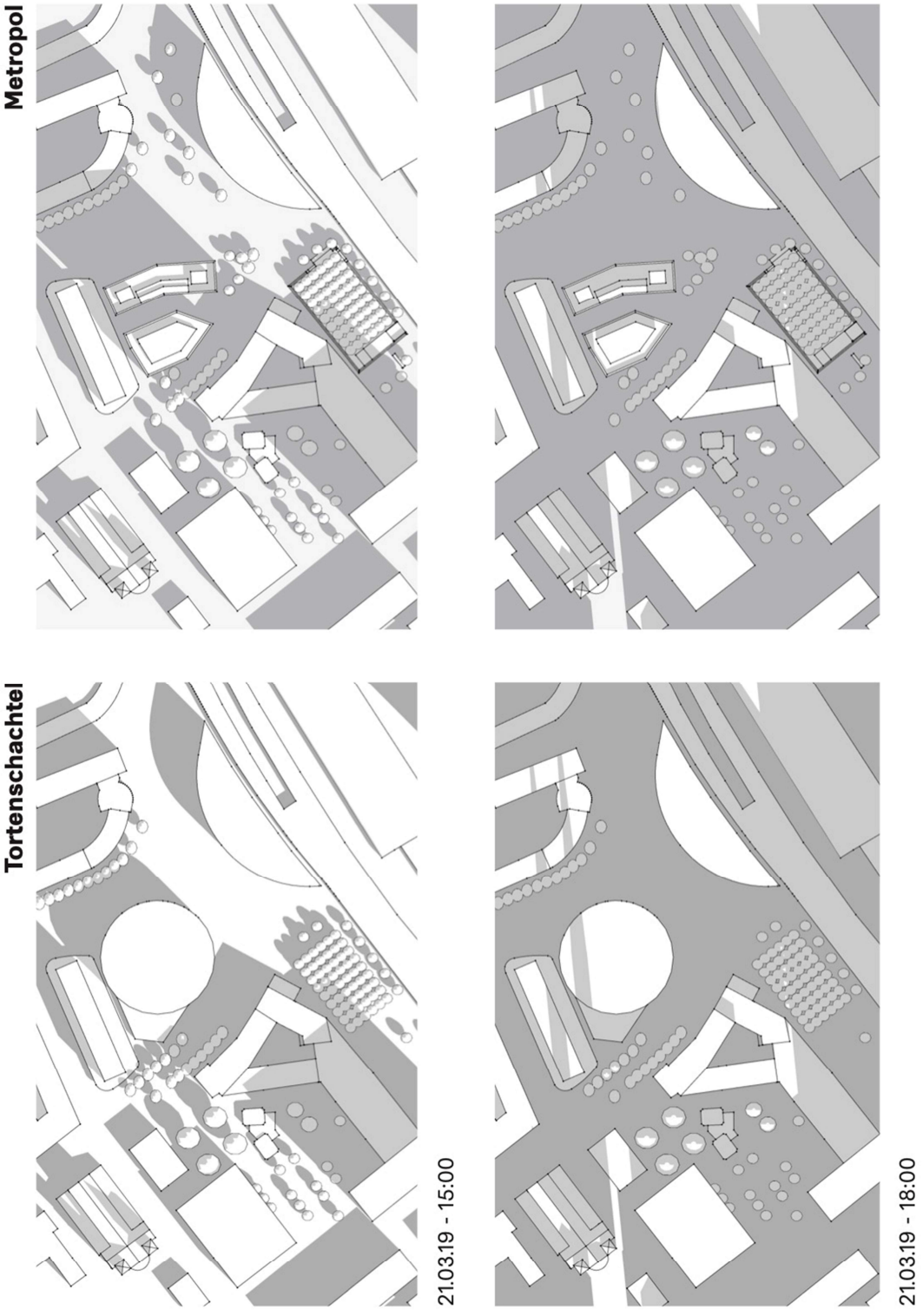
Anlage 3: Windkomfort auf den Aufenthaltsflächen

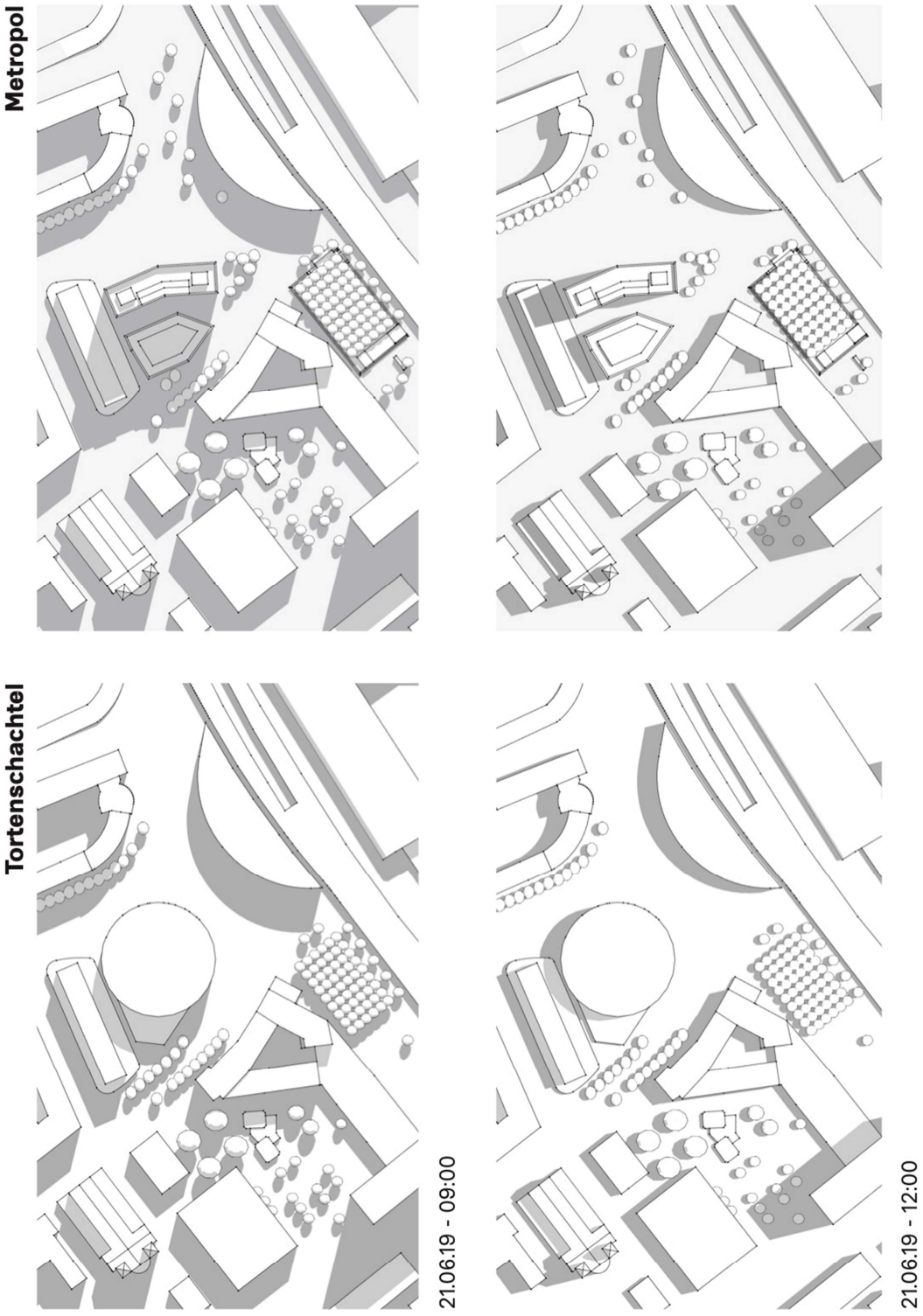


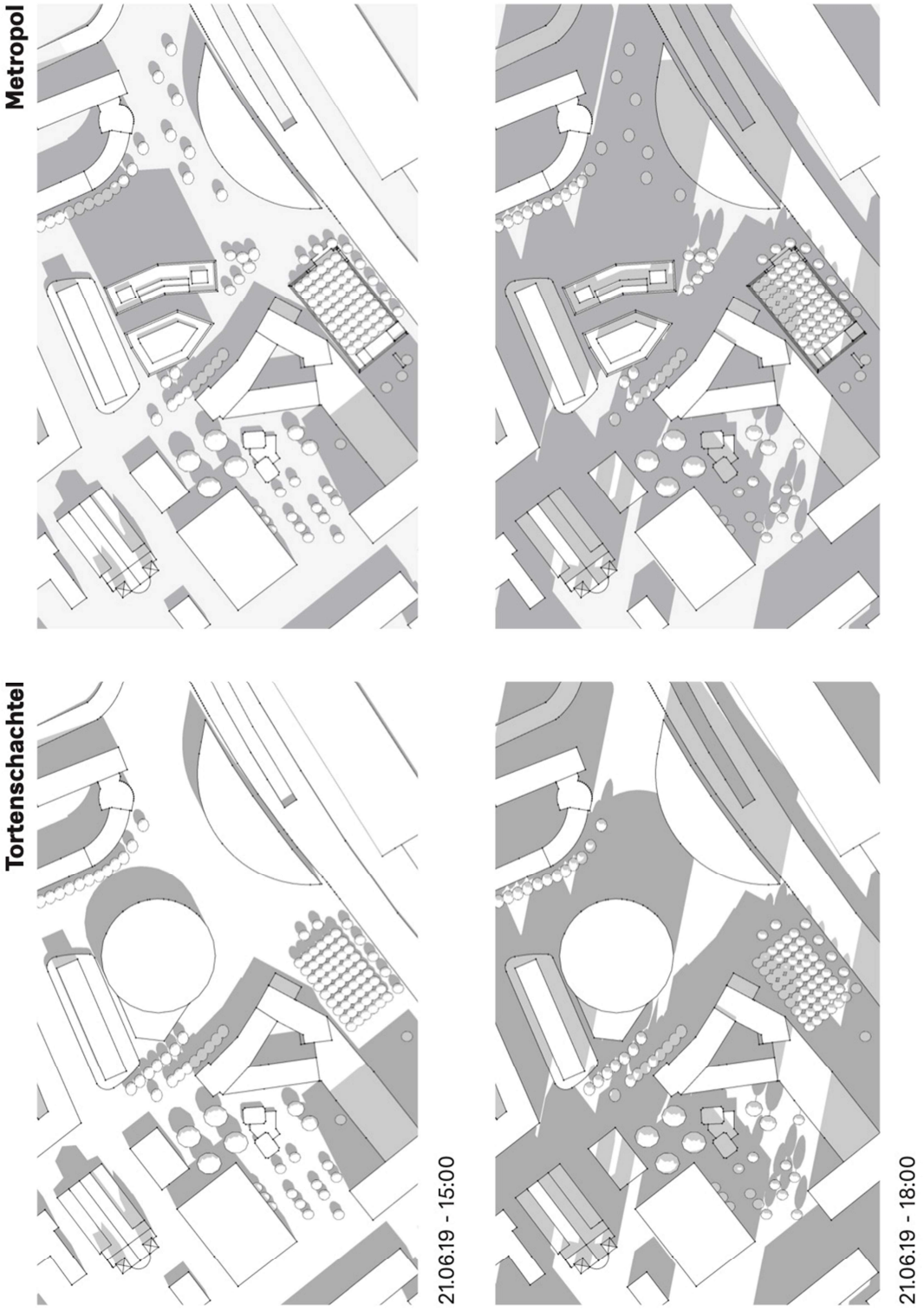
10.4 3D-Schattendarstellung

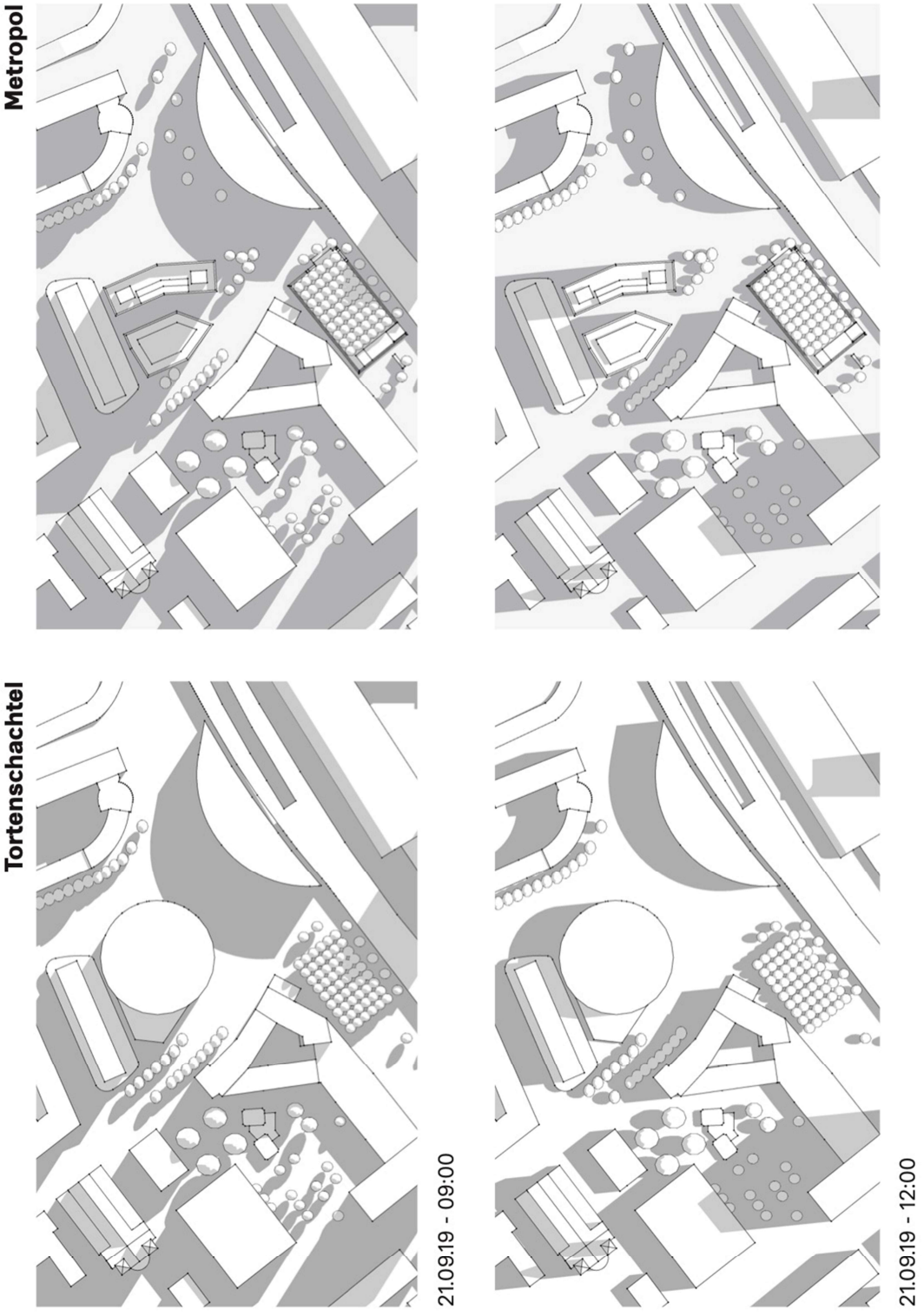

RKW
Architektur
+
Schattenstudie

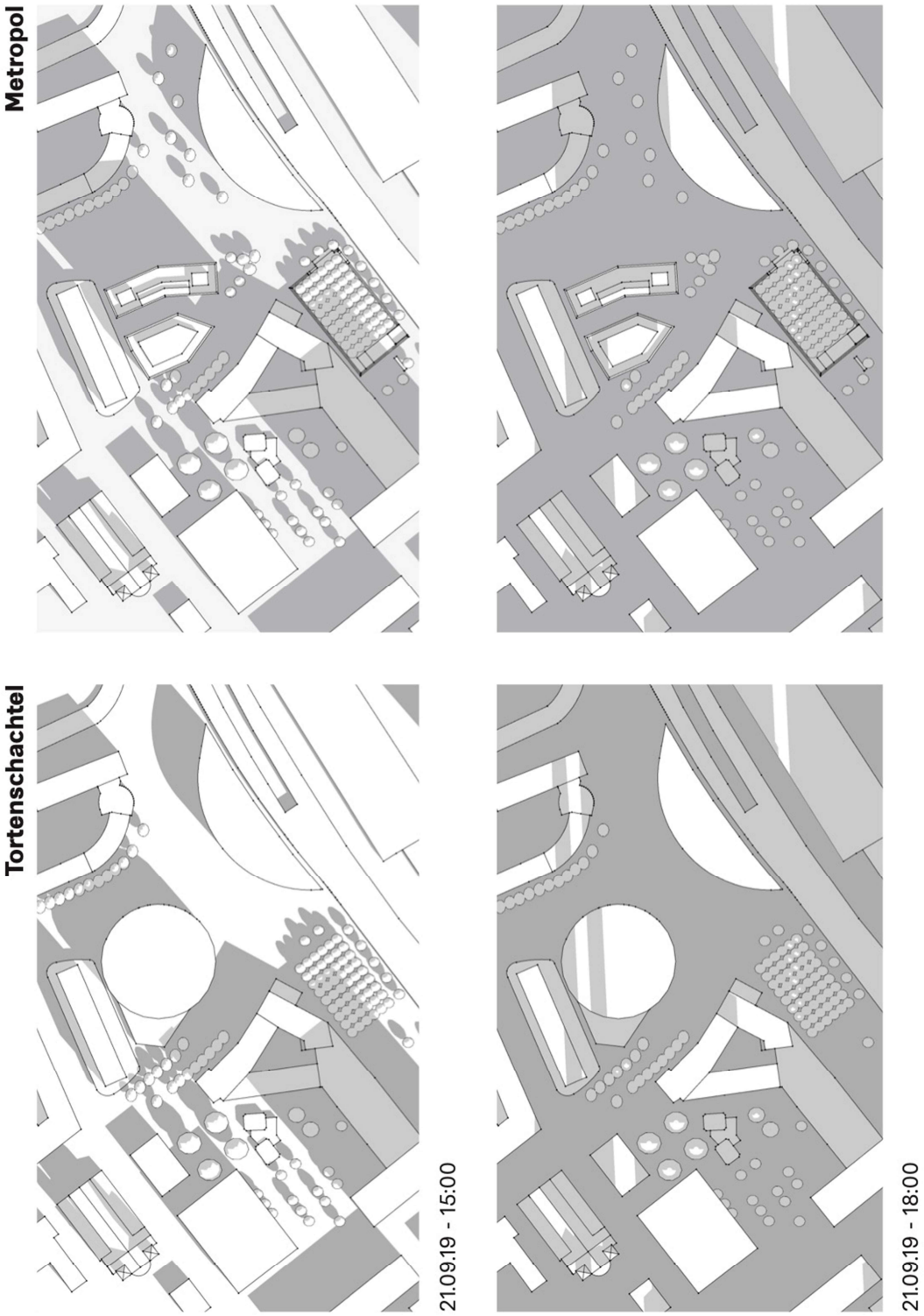

Metropol
Tortenschachtel
21.03.19 - 09:00
21.03.19 - 12:00

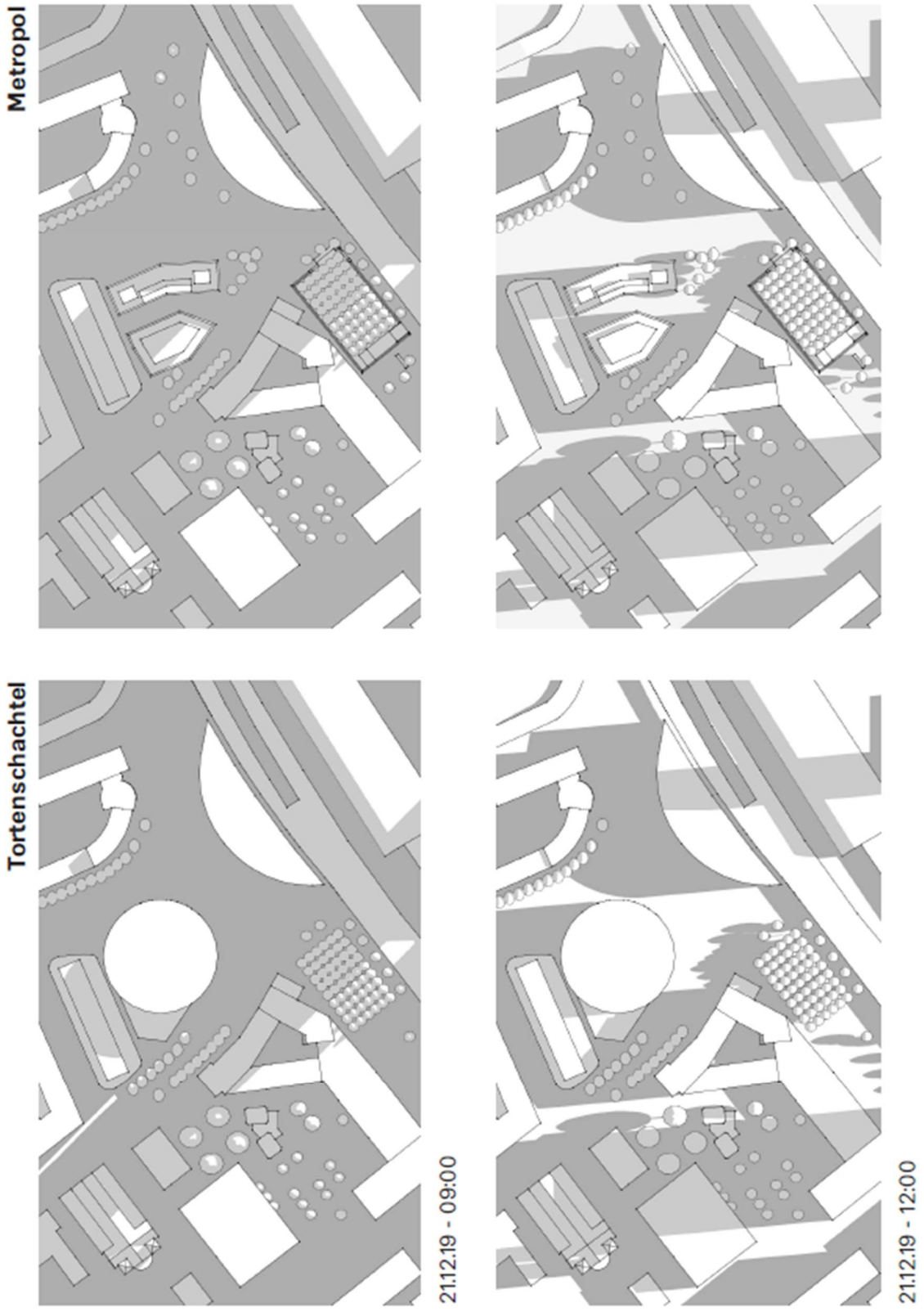

Metropol
Tortenschachtel
21.03.19 - 15:00
21.03.19 - 18:00

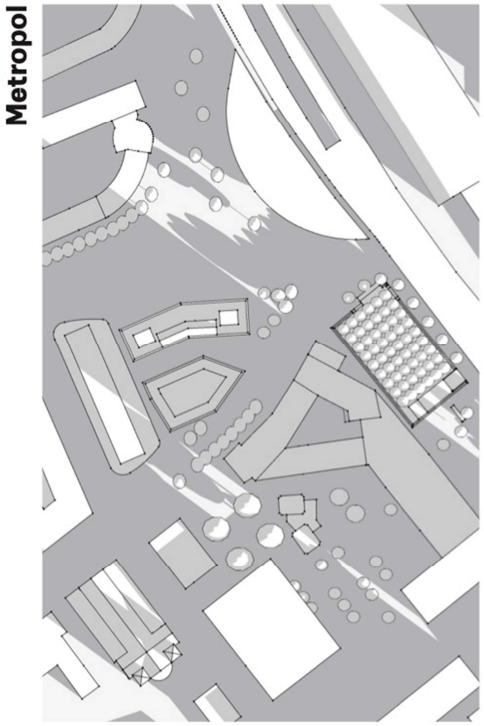

Metropol
Tortenschachtel
21.06.19 - 09:00
21.06.19 - 12:00

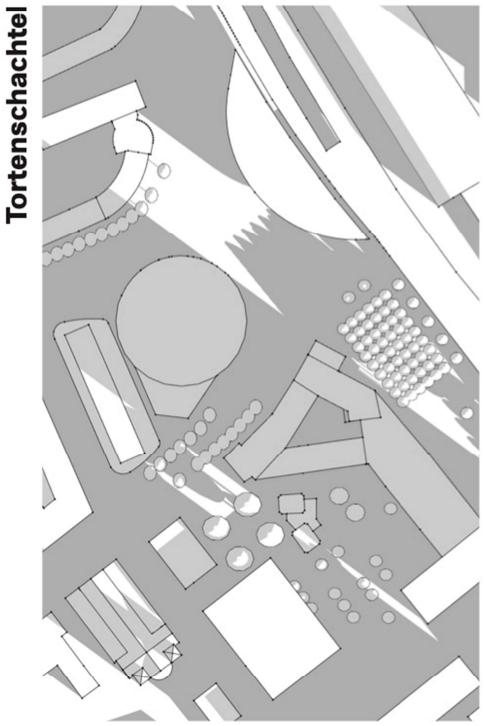

Metropol
Tortenschachtel
21.06.19 - 15:00
21.06.19 - 18:00


Metropol
Tortenschachtel
21.09.19 - 09:00
21.09.19 - 12:00


Metropol
Tortenschachtel
21.09.19 - 15:00
21.09.19 - 18:00


Metropol
Tortenschachtel
21.12.19 - 09:00
21.12.19 - 12:00





21.12.19 - 15:00

10.5 rechtskräftiger Bebauungsplan 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan **Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“**

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



10.6 Umweltbericht

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG
Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware

An der Roßweid 3, D - 76229 Karlsruhe

Telefon: +49 (0) 721 / 6 25 10 - 0
Telefax: +49 (0) 721 / 6 25 10 30
E-Mail: info.ka@lohmeyer.de
URL: www.lohmeyer.de

Büroleiter: Dr.-Ing. Thomas Flassak

bekanntgegebene Stelle nach § 29b BImSchG für den Aufgabenbereich O - Gerüche

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 648 „HOCHHAUS BERLINER PLATZ“ IN LUDWIGSHAFEN

Auftraggeber: ag consult und projektmanagement
Pigagestraße14
68723 Schwetzingen

Dipl.-Geogr. T. Nagel

November 2019
Projekt 63026-15-02
Berichtsumfang 34 Seiten

Büro Dresden: Mohrenstraße 14, 01445 Radebeul, Tel.: 0351 / 83 914-0, Fax: 0351 / 83 914-59, E-Mail: info.dd@lohmeyer.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 EINLEITUNG 1
1.1 Veranlassung 1
1.2 Beschreibung der Planung 2
1.3 Rechtliche Grundlage 2

2 UMWELTBELANGE FÜR BISHERIGEN BESTAND (Bestandsaufnahme) 4
2.1 Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit 4
2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, ... 4
2.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, ... 5
2.4 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 7
2.5 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern 7

3 UMWELTBELANGE FÜR DEN PLANFALL (PROGNOSE PLANUNG) 8
3.1 Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit 9
3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, ... 10
3.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, ... 12
3.4 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 14
3.5 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern 15

4 SONDERBETRACHTUNG ZU ANGEMESSENEN ABSTÄNDEN BESTEHENDER STÖRFALLBETRIEBE 16

5 MAßNAHMEN 17
5.1 Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen 17
5.1.1 Erhalt und Ersatz von Bäumen 17
5.1.2 Extensive Begrünung Dachflächen 18
5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 19
5.2.1 Einhaltung der speziellen Vorgaben zu Gehölzfällarbeiten 19
5.2.2 Vogelfreundliche Außenfassaden 19
5.2.3 Maßnahmen für die Bauphase 20

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 21

6.1 Alternative Planung....21
6.2 Prognose der Umweltbelange ohne Änderungen 22

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR ERARBEITUNG DER UMWELTPRÜFUNG....23

8 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG 24

9 LITERATUR 27

A N H A N G A1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG....29

Hinweise:

Vorliegender Bericht darf ohne schriftliche Zustimmung weder modifiziert noch auszugsweise vervielfältigt werden.

Die Tabellen und Abbildungen sind kapitelweise durchnummeriert.

Literaturstellen sind im Text durch Name und Jahreszahl zitiert. Im Kapitel Literatur findet sich dann die genaue Angabe der Literaturstelle.

Es werden Dezimalpunkte (= wissenschaftliche Darstellung) verwendet, keine Dezimalkommas. Eine Abtrennung von Tausendern erfolgt durch Leerzeichen.

1 EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Im Stadtzentrum von Ludwigshafen wurde am Berliner Platz die bauliche Nutzung eines Einzelhandels, die so genannte „Tortenschachtel“ bereits rückgebaut. An selber Stelle ist die Errichtung eines neuen Stadthaus-Komplexes mit dem „Metropol“ mit zwei Gebäuden vorgesehen. Die Grundfläche der beiden neuen Gebäude weicht nur wenig vom Grundriss des ursprünglichen Bauwerks, der „Tortenschachtel“, ab, verzichtet jedoch auf das Überbauen der bestehenden östlich benachbarten Straßenbahnhaltestelle. Mit 19 Stockwerken und einer Höhe von 67 m soll der östliche Gebäudeteil den westlichen (sieben Stockwerke) deutlich überragen. Die neuen Gebäude erhalten eine Glasfassade, die mit senkrechten gelochten Leichtmetall-Lisenen optisch unterbrochen wird. Südwestlich des Stadthaus-Komplexes wird im Bereich eines Platanenhains eine Tiefgarage erstellt. Im Bereich der Tiefgarage entstehen drei Hochbauten mit maximal 4 m Höhe (Treppenaufgänge und Belüftung). Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet daher den Bereich der ehemaligen Tortenschachtel, einen Teil des Berliner Platzes sowie den Platanenhain (s. **Abb.1**).



Abb. 1.1: Lage des Untersuchungsgebiets (gelbe Linie) im Zentrum von Ludwigshafen. Das kreisrunde Gebäude im Norden, die „Tortenschachtel“, wird durch einen Neubau ersetzt. Im Süden des Untersuchungsgebiets wird eine Tiefgarage gebaut.

1.2 Beschreibung der Planung

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von rund 1 ha. Auf ca. 1.700 m² wird ein Gebäudekomplex mit sieben bzw. 19 Stockwerken errichtet, südwestlich davon soll auf gut 2.000 m² Fläche eine zweigeschossige Tiefgarage entstehen. Die Planung beinhaltet im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen, in oberen Stockwerken Hotelnutzung, Büronutzung.

Im geplanten Gebäude sollen Büros, Arztpraxen, Gastronomie, Ladengeschäfte und ein Hotel angesiedelt werden. Die Flächen für den öffentlichen Verkehr bleiben erhalten. Der Platanenhain wird nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer geringfügig veränderten Anordnung der Bäume auf etwas kleinerer Fläche als Erholungsraum wiederhergestellt. Bäume, die während der Bauarbeiten nicht erhalten werden können, werden ersetzt, am südlichen Ende der Bismarckstraße wird ein zusätzlicher Baum gepflanzt. Durch das Vorhaben geht insgesamt kein Erholungsraum im Stadtgebiet verloren.

1.3 Rechtliche Grundlage

In den neuen Gebäuden sollen Hotelzimmer, Arztpraxen, Büroflächen, Gastronomie und Einzelhandel angesiedelt werden. Hierbei wird der Prüfwert für die Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeit (Hotel mit Bettenzahl zwischen 100 und 300) für Bebauungsplan-Änderungen im Innenbereich (vgl. UVPG Anlage 1, Ziffer 18.1.2 im Vernehmen mit 18.8) angesetzt. Für solche Vorhaben sieht das Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 7 vor. Die Einzelhandelsfläche liegt mit etwa 630 m² unter dem Schwellenwert für eine Vorprüfung.

In einem ersten Schritt wurde das Verfahren der Vorprüfung als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt und inklusive Artenschutzrechtlicher Prüfung vorgelegt (Institut für Botanik und Landschaftskunde, 2019).

Im Laufe des Planungsprozesses wurde von der Stadtverwaltung die Ausarbeitung „Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, Shellstraße 5, 67065 Ludwigshafen am Rhein und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18)“ (GICON, 2019) übergeben, woraus sich eine randliche Betroffenheit ergibt, die für das Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 8 UVP-Pflicht bei Störfallrisiko) fordert. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat wiederum zur Folge, dass ein beschleunigtes Verfahren, wie es ursprünglich vorgesehen war, nicht mehr möglich ist.

Dementsprechend wird ein Umweltbericht auf der Rechtsgrundlage des §2a Nr. 2 Baugesetzbuch erstellt.

Im Flächennutzungsplan ist der zentralstädtische Bereich als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen und ermöglicht die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 648.

2 UMWELTBELANGE FÜR BISHERIGEN BESTAND (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet entspricht einer innerstädtischen Nutzung, ist im Bereich des Berliner Platzes nahezu komplett versiegelt mit dem Gebäude der „Tortenschachtel“, eingebunden in flächenhafte Pflasterflächen. Lediglich westlich entlang der Bismarckstraße bestehen wenige Stadtbäume in Baumscheiben. Die Nachbarschaft besteht im Westen, Norden und Osten aus mehrgeschossiger Bebauung und im Süden finden sich komplexe Verkehrsanlagen, d.h. Bundesstraße B 37 als Hochstraße und Bahnanlagen in Hochlage sowie Straßenbahnanlagen.

Im südwestlichen Bereich ist der künstlich angelegte Dachplatanenhain gelegen, der im Osten und Süden von Blumenrabatten eingefasst wird, umgeben im Norden und Westen von mehrgeschossiger Bebauung und im Süden von der Hochstraße und Bahnanlagen in Brückenlage.

Betrachtungen der Schutzgüter:

2.1 Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Die innerstädtische Nutzung umfasst künstliche Oberflächen. Die vorhandene Nutzungen umfassen Flächen für Gebäude (Tortenschachtel), öffentlicher Platz (Berliner Platz), Frei- und Erholungsraum (Platanenhain), Verkehrsflächen (Straßenbahn im Osten, Bismarckstraße, Linienbusverkehr über Berliner Platz). Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt an den Bahnhof Ludwigshafen-Mitte an. Dieser ist mit den vorhandenen Anschlüssen von Straßenbahn und Linienbussen ein Knotenpunkt im öffentlichen Verkehr.

Die Anziehungskraft wird durch den bisherigen Einzelhandel in Nachbarschaft zu weiteren Einzelhandelsbereichen sowie gastronomischen Einrichtungen geprägt. Die verkehrliche Erreichbarkeit mit ÖPNV ist durch die Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle innerhalb des Bebauungsplangebietes und den benachbarten Bahnhof Ludwigshafen-Mitte hervorragend. Daraus resultieren eine für Innenstadtbereiche typische Lärm- und Schadstoffbelastung und keine naturnahen aber städtisch geprägte Erholungsnutzungen.

2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,

Naturnahe Bedingungen für Tiere und Pflanzen liegen in der Innenstadtlage nicht vor.
Tiere: Im Untersuchungsgebiet konnten verschiedene Vogelarten beobachtet werden: Mauersegler (*Apus apus*), Straßentaube (*Columba livia domestica*), Ringeltaube (*Columba*

palumbus) und Grünfink (*Carduelis chloris*). Mit Ausnahme des Mauerseglers hielten sich die Vogelarten vorwiegend in den Baumbeständen auf. Laut Aussage von Frau Funck (Stadt Ludwigshafen, Abteilung Naturschutz) kommen in der Umgebung des Berliner Platzes auch Fledermäuse sowie Turm- und Wanderfalke (*Falco tinnunculus* und *F. peregrinus*) vor.

Die vorhandenen Bäume wurden auf Höhlen hin untersucht. Zwei ausgefaulte Astlöcher von geringer Tiefe wurden in der im Südwesten des Untersuchungsgebiet wachsenden Kaukasischen Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*) festgestellt. Eine Fällung des Baumes ist nicht vorgesehen. Eine Eignung als Bruthöhle oder Fledermaushangplatz ist derzeit nicht gegeben.

Für andere geschützte Tierarten der Artengruppen Amphibien, Reptilien und Insekten sind im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate vorhanden.

Pflanzen: Im Untersuchungsgebiet kommen ausschließlich naturferne Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen vor. Es handelt sich überwiegend um versiegelte und von Bauwerken bestandene Flächen. Etwa ein Fünftel der Fläche im Süden ist geschottert bzw. gepflastert. Die geschotterte Fläche ist mit Dachplatanen bepflanzt. Zudem sind hier einige kleine Pflanzbeete (Blumenrabatten) vorhanden. Entlang der Dammstraße und der Bismarckstraße sind ebenfalls Bäume gepflanzt (Bastard-Platanen (*Platanus* × *hispanica*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Ganz im Südwesten wächst eine Kaukasische Flügelnuß (*Pterocarya fraxinifolia*). Westlich der „Tortenschachtel“ befinden sich Pflanzkübel mit Immergrüner Magnolie (*Magnolia grandiflora*).

Im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine geschützten Biotope.

Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet ist aufgrund ihrer Lage im innerstädtischen Gebiet und Ausstattung (vorwiegend versiegelte Flächen) gering.

2.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

Fläche: Im Untersuchungsgebiet liegen versiegelte und teilversiegelte Flächen.

Boden: Die Innenstadtlage wird dominiert durch künstliche Oberflächen, keine natürlichen Bodenflächen und Abführen des Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation. Laut Auskunft der Bodenfachstelle der Stadt Ludwigshafen sind die innerstädtischen Bereiche nahezu vollständig aufgefüllt. Die Auffüllungen im Untersuchungsgebiet betragen bis zu 6 m. Sie enthalten Anteile von Straßenaufbruch, Schlacke und Bauschutt (Schwarzmüller & Cuntz

2019). Natürlich gewachsener Boden ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Platanenhains liegt eine sickerfähige Schotterfläche.

Im Rahmen der Umwelttechnischen Untergrunduntersuchung (Schwarzmüller & Cuntz 2019) erfolgte eine abfalltechnische Einstufung nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA TR Boden). Sie ergab für den Bereich der Metropol-Gebäude:

- Die Deckschicht (0-0,4 m unter GOK) entspricht dem Zuordnungswert Z1.2. Die Zuordnung erfolgte aufgrund des gemessenen pH-Werts.
- Die Auffüllungen entsprechen dem Zuordnungswert Z2. Die Zuordnung erfolgte aufgrund der gemessenen Konzentration an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK16) und Benzo(a)pyren.
- Der anstehende Boden wies keine Belastungen auf (Zuordnungswert Z0).

Für den Bereich des Platanenhains ergaben sich folgende Werte:

- Die Deckschicht (0-0,4 m unter GOK) entspricht dem Zuordnungswert Z1.1. Die Zuordnung erfolgte aufgrund von Arsen.
- Die Auffüllungen entsprechen dem Zuordnungswert Z2. Die Zuordnung erfolgte aufgrund der gemessenen Konzentration an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK16). Der anstehende Boden wies keine Belastungen auf (Zuordnungswert Z0).

Wasser: Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordöstlich fließt in rund 250 m Entfernung der Rhein.

Das Gebiet wird nicht zur Gewinnung von Grundwasser genutzt. Der mittlere Grundwasserstand an der ca. 160 m nördlich gelegenen Messstelle „Bgm. Reichert-Haus“ (Messpunkt O 60.1) liegt bei 6.53 m unter GOK. Der Höchststand der vergangenen 10 Jahre betrug 4.31 m unter GOK, der höchste Grundwasserstand seit Messbeginn liegt bei 3.33 m unter GOK (gemessen am 01.06.1995). Bei der Umwelttechnischen Untergrunderkundung wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 5.6-8.0 m unter GOK angetroffen (Schwarzmüller & Cuntz 2019).

Die geplanten unterirdischen Bauten reichen mit einer Tiefe von ca. 7 m etwa 1,5 m weiter in das Erdreich hinein als die bestehenden unterirdischen Bauten.

Luft: Es besteht eine erhöhte Luftschadstoffbelastung bedingt durch Kfz-Verkehr sowie Hausbrand in der Innenstadtlage. Im Untersuchungsgebiet und der direkten Nachbarschaft sind keine Gebiete bekannt, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Klima: Die künstlichen Oberflächen und Gebäude modifizieren die lokalklimatischen Verhältnisse im Hinblick auf erhöhte Wärmebelastung. Lediglich die Stadtbäume und der Platanenhain dämpfen die städtische Überwärmung kleinräumig ohne Nachbarschaftswirkung.

Landschaft: Die Landschaft wird durch die bauliche städtische Nutzung geprägt. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Innenstadt von Ludwigshafen. Das Landschaftsbild ist daher sehr städtisch geprägt. Die zum größten Teil bebaute und versiegelte Fläche wird durch Bäume und Blumenrabatten aufgelockert. In der Umgebung des Untersuchungsgebiets sind mehrere Hochhäuser bzw. Hochbauten vorhanden. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Innenstadt und damit in einem Gebiet mit sehr hoher Bevölkerungsdichte.

2.4 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Bebauungsplangebiet weist keine denkmalgeschützten Bauwerke auf. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Denkmäler, Denkmalensembles oder Bodendenkmäler. Nördlich der „Tortenschachtel“ befindet sich aber eine Archäologische Fundstelle. Der Bereich in einem Radius von 150 m um eine solche Fundstelle gilt als sensitiv.

2.5 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Umweltbelange werden durch die anthropogen geprägten Nutzungen der Innenstadtfunktion geprägt. Die verschiedenen Schutzgüter sind eng miteinander verknüpft. Über die vorab beschriebenen Zusammenhänge hinausgehend sind jedoch keine weiteren relevanten Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern zu erwarten.

3 UMWELTBELANGE FÜR DEN PLANFALL (PROGNOSE PLANUNG)

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von rund 1 ha. Auf ca. 1.700 m² wird ein Gebäudekomplex mit sieben bzw. 19 Stockwerken errichtet, südwestlich davon soll auf gut 2.000 m² Fläche eine zweigeschossige Tiefgarage entstehen. Die Planung beinhaltet im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen, in oberen Stockwerken Hotelnutzung, Büronutzung.



Abb. 2.1: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan VEP1 (Quelle: Orwat 2019).

Im geplanten Gebäude sollen Büros, Arztpraxen, Gastronomie, Ladengeschäfte und ein Hotel angesiedelt werden. Die Flächen für den öffentlichen Verkehr bleiben erhalten. Der Platanenhain wird nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer geringfügig veränderten Anordnung der Bäume auf etwas kleinerer Fläche als Erholungsraum wiederhergestellt. Bäume, die während der Bauarbeiten nicht erhalten werden können, werden ersetzt, am südlichen Ende der Bismarckstraße wird ein zusätzlicher Baum gepflanzt. Durch das Vorhaben geht insgesamt kein Erholungsraum im Stadtgebiet verloren.

Für die Bebauungsplanung wurden mehrere Fachgutachten erstellt, die sich auf die Themenbereiche fokussieren, in denen Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht komplett ausgeschlossen werden konnten.

Betrachtungen der Schutzgüter:

3.1 Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Für die Planung wurde ein Verkehrsgutachten (Köhler & Leutwein 2019) vorgelegt, das neben dem Lieferverkehr auch den Individualverkehr beinhaltet inklusive daraus abgeleiteter Frequentierung und Nutzung der geplanten Stellplatzanlagen. Daraus geht hervor, dass die Schaffung neuer Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen und der Bau einer neuen Tiefgarage mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher geht. Im Vergleich zur bereits vorhandenen Verkehrsdichte ist der Zuwachs jedoch gering (Köhler & Leutwein 2019). Nach gutachterlicher Einschätzung stellt das erhöhte Verkehrsaufkommen daher keine erhebliche Auswirkung dar.

Mit der innerstädtischen Lage sind hohe Anforderungen an die schalltechnischen Inhalte verbunden. Dementsprechend wurde für die Planung ein schalltechnisches Gutachten (Han 2019) erstellt, das mit entsprechenden Vorgaben an bauliche und betriebliche Bedingungen die Einhaltung der Immissionswerte nachweist. Das betrifft Verkehrslärm und Betrachtungen nach TA Lärm. Die Immissionswerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden weder tags noch nachts überschritten. Zulässige Maximalpegel werden eingehalten (Han 2019). Da im Untersuchungsgebiet bereits jetzt ein hoher Lärmpegel besteht, wird davon ausgegangen, dass er sich durch die geplanten Bauarbeiten und späteren Nutzungen nicht deutlich erhöht. Daher wird bei Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten beschriebenen baulichen und betrieblichen Vorgaben hier nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

Der Bau des geplanten Hochhauskomplexes hat eine Erhöhung der Verschattung zur Folge. Zum größten Teil werden die Richtwerte der DIN 5034 „Tageslicht an Innenräumen“ jedoch weiterhin eingehalten. Nicht mehr eingehalten werden sie an den Gebäuden entlang der Ludwigstraße unterhalb des 4. Obergeschosses. Jedoch ist auch hier eine täglich mehrstündige direkte Besonnung gegeben (Lohmeyer, 2019). Die erhöhte Verschattung stellt insgesamt keine erhebliche Auswirkung auf die betroffene Bevölkerung dar.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bleiben weiterhin die bisherigen Erholungsnutzungen möglich. Der Platanenhain wird nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer geringfügig veränderten Anordnung der Bäume auf etwas kleinerer Fläche als Erholungsraum wiederhergestellt.

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,

Tiere: Die Bäume innerhalb des Untersuchungsgebiets entfallen zwar während der Bauphase teilweise, werden jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eingepflanzt bzw. ersetzt und bleiben damit für die lokalen Populationen mobiler Tierarten langfristig erhalten. Die Begrünung der tiefer gelegenen Dachflächen und die Anlage von Staudenbeeten tragen in geringem Maße zur Verbesserung des vorhandenen Lebensraums bei. Erhebliche Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten. Für Vögel ist der Bau von teilweise verglasten Gebäuden aufgrund der Kollisionsgefahr problematisch. Das Konfliktpotential wird jedoch durch eine geeignete Gestaltung der Fassaden der Hochhäuser minimiert (Nachtsheim 2019):

- Verwendung schwach spiegelnder Glasscheiben (max. 15 % Reflexion)
- Bedruckung großflächiger Verglasungen mit Durchsicht bzw. Spiegelung von Himmel (Paravent-Fassade am Dach) oder Bäumen (große Glasflächen in den ersten beiden Stockwerken)
- Verwendung außenliegende Sonnenstoren
- Vermeidung vollverglaster Gebäudeecken
- Niedriger Glanzgrad bei den Beschichtungen der Lisenen (Vermeidung von Spiegelungen)

Beim östlichen verglasten Treppenaufgang der Tiefgarage werden die Vorgaben zum Vogelschutz ebenfalls berücksichtigt und verglaste Gebäudeteile mit geeigneten Markierungen versehen.

Bei der Entfernung von Bäumen sind die Aufzucht- und Brutzeiten von Vögeln sowie die Aufzuchtzeiten von Fledermäusen zu berücksichtigen. Fällungen und Baumentfernungen werden daher nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt.

Sofern die in diesem Kapitel aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (s. auch **Kapitel 5**) eingehalten werden, besteht eine geringe Empfindlichkeit der Fauna gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Pflanzen: Der Platanenhain wird nach der Bauphase mit 54 Bäumen in neuer Anordnung wiederhergestellt, ein geschädigter Baum entfällt. Diese Erhaltungsmaßnahme wird auch durch das Baumgutachten (Rahmann 2019) als durchführbar bewertet. An der Dammstraße müssen sechs Platanen gefällt werden, von denen fünf durch Bäume an gleicher Stelle ersetzt werden. Die beiden entfallenden Bäume werden durch die Neupflanzungen von zwei Platanen westlich des Platanenhains ersetzt. Zwei weitere Platanen werden im Süden der Bismarckstraße gepflanzt. Im nördlichen Teil der Bismarckstraße entfallen sechs Hainbuchen, von denen zwei vor Ort ersetzt werden, die übrigen werden durch eine Baumgruppe von vier Gleditschien (*Gleditsia tricanthos*) südlich der Metropol-Gebäude ersetzt. Die Flügelnuss westlich des Platanenhains wird erhalten und mit einem geeigneten Wurzelschutz versehen. Die Dachflächen der Metropol-Gebäude werden extensiv begrünt. Die versiegelte Fläche erhöht sich durch die Zufahrt zur Garage, die Treppenaufgänge, die Lüftungsschächte und die Stufen rings um den neu gestalteten Platanenhain im Vergleich zum Ausgangszustand um ca. 400 m². Eine kleine Fläche über der Tiefgaragenzufahrt wird mit einer Blumenrabatte versehen, deren ökologischer Wert jedoch gering ist. Die Pflanzbeete der Platanen an der Dammstraße und des südlichsten Baumes an der Bismarckstraße werden ebenfalls begrünt.

Insgesamt können die Funktionen der ursprünglich vorhandenen Biotoptypen teilweise erhalten oder, sofern eine Erhaltung nicht möglich ist, kompensiert werden.

Die Empfindlichkeit der Biotoptypen ist in Bezug auf das Vorhaben insgesamt als gering einzustufen.

Biologische Vielfalt: Die zusätzliche kleinflächige Versiegelung durch die oberirdischen Bauteile der Tiefgarage führt nach gutachterlicher Einschätzung zu keinem Verlust an biologischer Vielfalt im Untersuchungsgebiet. Die hier entfallenden Habitatflächen können durch die geplanten Dachbegrünungen ausgeglichen werden. Insgesamt wird die Empfindlichkeit des Gebiets hinsichtlich der biologischen Vielfalt als gering bewertet.

3.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

Fläche: Durch das Vorhaben werden im Bereich des Platanenhains ca. 400 m² Fläche durch Versiegelung verbraucht. Da es sich um bereits teilversiegelte Flächen handelt, sind die Auswirkungen als gering einzuordnen.

Boden: Im Zuge der Baumaßnahme fällt ein abfalltechnisch relevanter Bodenaushub von ca. 20.000 m³ an, der ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Im Zuge der Realisierung der Planung werden die belasteten Auffüllungen im Bereich der Tortenschachtel und der Tiefgarage vollständig ausgehoben. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Niederschlagswasser besteht daher nicht. Das anfallende Material muss entsprechend der LAGA TR Boden entsorgt werden. Mindestens ab einem Zuordnungswert von Z2 ist dabei eine Entsorgung auf eine Deponie erforderlich. Bis zu einem Zuordnungswert von höchstens Z1,2 ist eine Entsorgung außerhalb von Deponien möglich (Roth 2019).
Die kleinflächige Neuversiegelung von aktuell geschotterten und damit sickerfähigen Flächen im Bereich des Platanenhains (ca. 400 m²) wird durch die vorgesehene Dachbegrünung auf den Metropol-Gebäuden und nicht versiegelte Flächen im Bereich von Pflanzflächen aufgefangen. Die Empfindlichkeit des Gebiets wird bezüglich des Schutzguts Boden insgesamt als gering eingestuft.

Wasser: Die geplanten unterirdischen Bauten reichen weiter in das Erdreich hinein als die bestehenden unterirdischen Anlagen. Mit 7 m Tiefe werden im Bereich der Tiefgarage einige der im und um das Gebiet herum gemessenen Pegelstände des Grundwassers erreicht. Um Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, wird die Tiefgarage mit wasserundurchlässigem Beton abgedichtet, wie es bei wassergründenden Bauten üblich ist. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die neuen Anlagen wird daher nicht erwartet. Da das vorhandene belastete Bodenmaterial entfernt wird, besteht keine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkpfad Niederschlagswasser. Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet. Die Ableitung von Niederschlagswasser im Bereich der versiegelten Flächen wird sichergestellt. Da das Gebiet im geschlossen bebauten Siedlungsbereich liegt und hier keine empfindliche Nutzung (z.B. Wassergewinnung) stattfindet, ist die Empfindlichkeit des Gebiets nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich des Grundwassers als gering einzuordnen.

Es sind keine Auswirkungen auf in der Nähe vorhandene Oberflächengewässer zu erwarten. Die Empfindlichkeit des Gebiets hinsichtlich der Oberflächengewässer wird als gering eingestuft.

Luft: Dem Verkehrsgutachten (Köhler & Leutwein 2019) zufolge nimmt die Verkehrsstärke in der weiteren Umgebung des Untersuchungsgebiets nur geringfügig zu. Die hierdurch bedingte Erhöhung der Luftschadstoffe ist ebenfalls gering und es sind keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten (Lohmeyer 2019). Durch die Ableitung der Tiefgaragenluft in die Umgebung entstehen Luftschadstoffbelastungen in der Größenordnung einer städtischen Nebenstraße (Lohmeyer 2019). Da die Luft nicht in direkter Nachbarschaft zu von Wohnbebauung abgeleitet wird, sind auch hier keine Überschreitung der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Für die Bautätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bodenaushub ist bezüglich Radon anzuführen, dass für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, entsprechende Radonprognose-Karten ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) aufzeigen. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Klima: Die geplanten hohen Gebäude führen zu Änderungen des bodennahen Windfeldes, wie Einschränkungen der Durchlüftungsverhältnisse. Es sind mit der Planung weiterhin ortsübliche Verhältnisse für den Innenstadtbereich von Ludwigshafen abgeleitet (Lohmeyer, 2019). Kleinflächig sind durch den geplanten Bau der Hochhäuser geringfügig erhöhte Böigkeiten zu erwarten. Von der Nutzung der betroffenen Flächen als Warte- und Sitzbereiche sowie für Außengastronomie wird daher abgeraten (Lohmeyer, 2019). Eine erhebliche Auswirkung für die betroffene Bevölkerung stellt diese geringfügige Änderung der Windverhältnisse jedoch nicht dar. Die geplanten hohen Gebäude führen zu zusätzlichem Schattenwurf und zu veränderten kleinklimatischen Verhältnissen, d.h. z.B. geringeren Erwärmungen in den Schattenbereichen.

Landschaft: Aufgrund des innerstädtischen Umfelds und der bereits vorhandenen Bebauung ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit einer Höhe von 67 m wird das höhere der geplanten Gebäude weithin sichtbar und prägend für das Stadtbild sein. Es wird sich jedoch gut in das bestehende Stadtbild mit den bereits vorhandenen Hochhäusern einfügen. Durch die Anhebung des Platanenhains um durchschnittlich 60 cm und die rund 4 m hohen oberirdischen Bauten der Tiefgarage verändert sich auch das Stadtbild im Bereich des Platanenhains lokal. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Veränderung insgesamt nicht als gravierend negativ wahrgenommen wird. Im Gegenteil kann die Gestaltung des Platanenhains mit Treppen, Sitzstufen und Ru-

hebänken, die zum Verweilen einladen, sogar als ansprechender empfunden werden. Die im Bereich der Tiefgarage temporär entfallenden Bäume werden nach einer Zwischenlagerung vor Ort wieder eingepflanzt (Platanen) bzw. südlich und östlich der Tiefgarage durch Neupflanzungen ersetzt. Bezüglich der Durchgrünung des Gebiets ergeben sich im Vergleich zu vorher keine gravierenden Veränderungen des Landschaftsbilds.

3.4 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der unterhalb des ehemaligen Gebäudes „Tortenschachtel“ vorhandene Bunker ist weder in der Liste der Kulturdenkmäler, noch in der Denkmaltopografie der Stadt Ludwigshafen aufgeführt.

Nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Daher gilt ein Teil des Gebiets als sensitiv hinsichtlich des Vorhandenseins archäologischer Funde. Bei Auftreten archäologischer Funde sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sollten auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom (23.03.1978, in aktueller Fassung) hingewiesen werden. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle unverändert zu lassen.
3. Dem Bauherren bzw. Bauträger obliegt die Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Werden archäologische Funde angetroffen, so sollte der Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung der Erhebungs- bzw. Bergungsarbeiten eingeräumt werden.

Unter Einhaltung dieser Punkte wird die Empfindlichkeit des Gebiets bezüglich archäologisch bedeutender Fundstellen als gering eingestuft. Die Punkte sollten als Auflagen in die Bauausführungspläne übernommen werden.

3.5 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Umweltbelange werden auch mit der Planung wie bislang durch die anthropogen geprägten Nutzungen der Innenstadtfunktion geprägt. Die verschiedenen Schutzgüter sind eng miteinander verknüpft. Über die vorab beschriebenen Auswirkungen hinausgehend sind jedoch keine weiteren relevanten Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern zu erwarten.

4 SONDERBETRACHTUNG ZU ANGEMESSENEN ABSTÄNDEN BESTEHENDER STÖRFALLBETRIEBE

Im Laufe des Planungsprozesses wurde von der Stadtverwaltung die Ausarbeitung „Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, Shellstraße 5, 67065 Ludwigshafen am Rhein und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18)“ (GICON, 2019) übergeben, woraus sich eine randliche Betroffenheit ergibt, die für das Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 8 UVP-Pflicht bei Störfallrisiko) fordert.

Ein 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 Gutachten (GICON. 2019) 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.

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 2.300 m (ERPG-2-Wert) und für Chlor mit 640 m berechnet. Die nördliche Ecke des Bebauungsplangebietes weist einen Abstand von ca. 2 350 m zu dem im Gutachten (GICON, 2019) skizzierten Freisetzungsort auf, die südliche Ecke weist einen Abstand von ca. 2 150 m auf. Das bisher bestehende Gebäude „Tortenschachtel“ weist einen Abstand von mindestens 2260 m zum Freisetzungsort auf; die geplanten Gebäude weisen einen Abstand von mindestens 2 255 m zum Freisetzungsort auf, das geplante Parkhaus ca. 2 150 m. Damit ergibt sich auch für Chlor kein Nutzungskonflikt.

Aus fachlicher Sicht beziehen sich die Aussagen des Gutachtens für Acrolein und die Achtungsabstände auf die Ausbreitungsverhältnisse als Schwergas. Das entspricht einer bodennahen Ausbreitung. Das Plangebiet befindet sich am äußeren Rand des genannten Abstandsbereichs. Dabei ist festzuhalten, dass zwischen dem südlich gelegenen Quellort und dem Plangebiet Siedlungsbereiche mit mehrgeschossiger riegelartiger Bebauung quer zum möglichen direkten Transportweg gelegen sind und zudem die Bahnlinie mit Bahnhof ebenfalls einen querorientierten Riegel bildet, sodass der Transport des Schwergases zum Plan-

gebiet bodennah verhindert wird. Weiter ist zu berücksichtigen, dass bislang im Plangebiet öffentliche Aufenthaltsbereiche (Einzelhandel, ÖPNV-Stationen, öffentliche Freifläche (Platanenhain)) innerhalb des genannten Abstandsbereichs gelegen sind und damit in die entsprechende Katastrophenplanung einfließen. Das ändert sich durch die Planung nicht, da die bodennahen Nutzungen vergleichbar sind. Für Nutzungen in oberen Stockwerken sind aufgrund der Eigenschaften eines Schwergases geminderte Risiken gegeben. Damit ändert insgesamt die Planung nicht die schon bestehenden Verhältnisse bezüglich des Störfalls.

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.

Sollte die Lagerung des Referenzstoffes Acrolein erfolgen, ist eine entsprechende Katastrophenvorsorgeplanung schon für den bisherigen Zustand durchzuführen und das hier zu betrachtende Plangebiet einzubinden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 648 sind keine zusätzlichen Erfordernisse gegeben.

Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung „Kerngebiete“ (MK) im Sinn der BauNVO, welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet, eine unbedeutende Nutzungsänderung 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.

5 MAßNAHMEN

5.1 Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1.1 Erhalt und Ersatz von Bäumen

Maßnahme: Die Planung sieht eine Begrünung des Baugebiets mit Bäumen vor. Durch die Pflanzung von Bäumen wird das Lokalklima im Siedlungsraum verbessert und das Stadtbild verbessert. Zudem bieten Bäume Nistmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten und tragen zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel und Insekten bei. Zudem verbessert sich auch das Nahrungsangebot für Fledermäuse.

54 der 55 Dachplatanen des Platanenhains im Südwesten des Untersuchungsgebiets werden nach Abschluss der Bauarbeiten in einem neuen Pflanzraster vor Ort wieder eingepflanzt. Bäume, die die Zwischenhälterung nicht überstehen, werden ersetzt. Ausbau und Einbau der Bäume erfolgt nach den Empfehlungen von Rahmann (2019). Der abgehende Baum ist bereits heute schadhaft und wird, zusammen mit einer an der Dammstraße entfallenden Platane, durch die Neupflanzung von zwei Platanen (*Platanus x hispanica*) westlich des Platanenhains ersetzt. Fünf weitere an der Dammstraße entfallende Platanen werden nach Abschluss der Bauarbeiten durch Neupflanzungen vor Ort ersetzt. Die beiden Platanen am südlichen Ende der Bismarckstraße werden ebenfalls für die Dauer der Bauarbeiten verpflanzt und nach deren Beendigung wieder am Ursprungsort eingesetzt. Zusätzlich werden zwei weitere Platanen südlich der beiden bestehenden Bäume gepflanzt. Die westlich des Platanenhains wachsende Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*) wird erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 vor Schädigungen geschützt.

An der Bismarckstraße entfallen auf Höhe der neuen Metropol-Gebäude sechs Hainbuchen (*Carpinus betulus*), von welchen zwei an ihrem ursprünglichen Standort ersetzt werden. Die übrigen vier Bäume werden durch die Pflanzung von vier großkronigen Gleditschien (*Gleditsia tricanthos*) südlich der Metropol-Gebäude ersetzt.

Insgesamt kann mit dem Erhalt von 56 Bäumen (54 Dachplatanen, zwei Platanen Bismarckstraße) sowie der Neupflanzung von vier groß- und elf mittelkronigen Bäumen der Verlust von sechs Platanen an der Dammstraße, fünf Hainbuchen an der Bismarckstraße und einer Dachplatane des Platanenhains ausreichend kompensiert werden. Bei der Wahl der Baumarten wurde auf die Verwendung standortgerechter und stadtklima-geeigneter Arten geachtet.

Ziele: Gestaltung des Landschaftsbildes; ökologische Ausgleichsfunktion; Schaffung von Nahrungsquellen und Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse.

5.1.2 Extensive Begrünung Dachflächen

Maßnahme: Die Flachdächer der Hochhäuser werden mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet und dauerhaft als solche unterhalten. Die Substrathöhe beträgt mindestens 12 cm. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Auf Düngung wird verzichtet. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Für die Ansaat wird die Verwendung der naturraumtypischen Arten aus Liste 3 empfohlen. Die Einsaat erfolgt lückig, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist. Über Samenanflug und -eintrag (Vögel) können sich, zumindest auf den

beiden niedrigeren Gebäuden, allmählich weitere typische Arten einstellen. Erwartet wird die Entwicklung einer Ruderalvegetation mit Arten der Mager- und Trockenrasen.

Ziele: Rückhalt von Oberflächenwasser; Schaffung von Flächen mit Filter- und Pufferfunktion; klimatische Ausgleichsfunktion; ökologische Aufwertung.

Liste 3: Pflanzenliste für extensive Dachbegrünung

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut

5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

5.2.1 Einhaltung der speziellen Vorgaben zu Gehölzfällarbeiten

Maßnahme: Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu verhindern muss die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen.

Ziel: Vermeidung von unbeabsichtigter Tötung von Vögeln und Fledermäusen.

5.2.2 Vogelfreundliche Außenfassaden

Maßnahme: Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten (Schmid & al. 2012). Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Folgende Maßnahmen werden an den „Metropol-Gebäuden“ umgesetzt:

- Verwendung schwach spiegelnder Glasscheiben (max. 15 % Reflexion)

- Bedruckung großflächiger Verglasungen mit Durchsicht bzw. Spiegelung von Himmel (Paravent-Fassade am Dach) oder Bäumen (große Glasflächen in den ersten beiden Stockwerken), z.B. durch Applikation eines Punktmusters mit mindestens 25 % Deckung.
- Anbringung außenliegender Sonnenstoren
- Vermeidung vollverglaster Gebäudeecken
- Niedriger Glanzgrad bei den Beschichtungen der Lisenen (Vermeidung von Spiegelungen)

Verglaste oberirdische Gebäudeteile der Tiefgarage werden durch die Verwendung von Milchglas bzw. flächigen Markierungen für Vögel sichtbar gemacht.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Vögeln.

5.2.3 Maßnahmen für die Bauphase

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind hinsichtlich der Umwelteinwirkungen hohe Anforderungen während der Bauphase gegeben. Dementsprechend sind die Belange des Lärmschutzes im Rahmen der Bauüberwachung streng zu kontrollieren. Das trifft auch auf sichtbare Staubfreisetzungen während der Bauphase zu. Durch entsprechende Maßnahmen wie eine Bewässerung des Baustellenbereichs und das Anbringen von Fangnetzen wird diese so weit wie möglich reduziert. Durch den Betrieb von Baumaschinen sind neben staubenden Tätigkeiten die Freisetzungen motorbedingter Luftschadstoffe von untergeordneter Bedeutung.

Eine Flächeninanspruchnahme durch Bautätigkeiten außerhalb des Bebauungsplangebietes bedarf gesonderter Genehmigungen.

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Alternative Planung

Für die Bereitstellung ausreichender Kapazitäten an Stellplätzen für Angestellte und Nutzer der Einrichtungen im „Metropol“ wurden verschiedene Alternativen geprüft.

Zunächst wurde eine Studie durchgeführt, welche die Umnutzung (und ggf. bauliche Ergänzung) der vorhandenen unterirdischen Gebäudeteile im Bereich der Tortenschachtel bis hin zu dem westlich gelegenen Sparkassengebäude zu einer unterirdischen Parkgarage zu Inhalt hatte (in den folgenden Abbildungen bezeichnet als „Variante 1“). Es hat sich in diesem Zusammenhang aber erwiesen, dass die Grundstücksgeometrie sowie die baulichen Gegebenheiten der unterirdischen Gebäudeteile eine solche Umnutzung nicht zulassen.

Folgend wurde die Errichtung einer Tiefgarage unter dem vorhandenen Platanenhain südlich des Sparkassengebäudes überprüft. Kerngedanke der Planung war hierbei der Erhalt des Platanenhains als strukturgebendes Element (bzw. dessen Neuanpflanzung nach Umsetzung der Baumaßnahme) bei gleichzeitiger Bereitstellung einer möglichst hohen Anzahl an Stellplätzen und hierdurch eine spürbare Verbesserung gegenüber der vorherigen Situation „Betrieb der Tortenschachtel“. Hinsichtlich möglicher Zufahrten der konkret geplanten Tiefgarage wurden unterschiedliche Varianten untersucht: Zufahrt von der Dammstraße aus (2 Varianten) und Zufahrt über die Bismarckstraße.

Beide Varianten sind gleichermaßen für die Erschließung geeignet. Die Variante über die Dammstraße wurde als die optimale Lösung identifiziert, da auf diese Weise der Fußgängerverkehr im Bereich der Bismarckstraße die geringste Beeinträchtigung erfährt. Ein Rückstau von einfahrenden Fahrzeugen bis in den Bereich des öffentlichen Straßenraumes wird durch ein schrankenloses System des Parkhauses vermieden. Die Hinzunahme weiterer Untergeschosse wurde geprüft. Deren Realisierung würde aber einerseits erhebliche Eingriffe in das Schutzgut (Grund-)Wasser mit sich bringen. Der Grundwasserstand wurde im Zuge der Voruntersuchungen mit 7,5 m unter GOK festgestellt und der Baukörper der Tiefgarage daher mit bis zu 7 m unter GOK konzipiert. Andererseits würden die technischen Anforderungen an eine hinreichende Belüftung der Parkdecks zudem zu neuen Emissionskonflikten auf dem Luftpfade führen, die bei der Ausführung als Parkhaus so nicht entstanden wären.

Als weitere Alternative wurde die Errichtung eines Parkhauses mit oberirdischen Parkdecks auf dem nahegelegenen Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz geprüft (in den folgenden Abbildungen bezeichnet als „Variante 3“). Dieser Platz liegt nordwestlich des Sparkassengebäudes und

zwar außerhalb direkter Blickbeziehungen zum „Metropol“, befindet sich jedoch in durchaus zumutbarer fußläufiger Entfernung. Überdies bestünde an jenem Standort der Vorteil, dass dort bereits ein (ebenerdiger) Parkplatz vorhanden ist und somit in der Tendenz keine Beeinträchtigung bestehender Nutzungen zu erwarten wären. Es hat sich jedoch im Rahmen der Prüfung ergeben, dass der Zuschnitt des Platzes und die Stellung der hieran angrenzenden Gebäude nur eine sehr schmale Geometrie eines potenziellen neuen Parkhauses und damit nur eine geringe Anzahl an Stellplätzen pro Parkdeck zulassen würden. Zugleich müsste das neue Parkhaus neben den im Rahmen des „Metropol“ nachzuweisenden Stellplätzen selbstverständlich auch die Parkplätze weiterhin zur Verfügung stellen, die auf dem Platz im Bestand vorhanden sind. Im Ergebnis würde die Errichtung eines etwa 10-geschossigen Parkhauses notwendig, was den städtebaulichen Rahmen sprengen würde und insofern keine realistische Option ist.

6.2 Prognose der Umweltbelange ohne Änderungen

Die Betrachtung der Umweltbelange bei Fortbestand des bisherigen Zustandes entspricht der Beschreibung in Kapitel 2. Allerdings ist der Fortbestand der bisherigen baulichen Nutzungen des Bestandes aufgrund des schon vollzogenen Rückbaus des Gebäudes „Tortenschachtel“ nicht weiter einzubeziehen.

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR ERARBEITUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Tiere und Pflanzen basiert im Wesentlichen auf der Auswertung der artenschutzrechtlichen Fachbeiträge und der aus den planungsrelevanten Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen sowie den durchgeführten Ortsbegehungen. Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien.

Für die Bebauungsplanung wurden mehrere Fachgutachten erstellt, die sich auf die Themenbereiche fokussieren, in denen Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht komplett ausgeschlossen werden konnten. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten sind in den einzelnen Themenbereichen berücksichtigt.

8 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Stadtzentrum von Ludwigshafen wurde am Berliner Platz die bauliche Nutzung eines Einzelhandels, die so genannte „Tortenschachtel“ bereits rückgebaut. An selber Stelle ist die Errichtung eines neuen Stadthaus-Komplexes mit dem „Metropol“ mit zwei Gebäuden vorgesehen. Die Grundfläche der beiden neuen Gebäude weicht nur wenig vom Grundriss des ursprünglichen Bauwerks, der „Tortenschachtel“, ab, verzichtet jedoch auf das Überbauen der bestehenden östlich benachbarten Straßenbahnhaltestelle. Mit 19 Stockwerken und einer Höhe von 67 m soll der östliche Gebäudeteil den westlichen (sieben Stockwerke) deutlich überragen. Die neuen Gebäude erhalten eine Glasfassade, die mit senkrechten gelochten Leichtmetall-Lisenen optisch unterbrochen wird. Südwestlich des Stadthaus-Komplexes wird im Bereich eines Platanenhains eine Tiefgarage erstellt. Im Bereich der Tiefgarage entstehen drei Hochbauten mit maximal 4 m Höhe (Treppenaufgänge und Belüftung). Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet daher den Bereich der ehemaligen Tortenschachtel, einen Teil des Berliner Platzes sowie den Platanenhain.

In den geplanten Gebäuden sollen Büros, Arztpraxen, Gastronomie, Ladengeschäfte und ein Hotel angesiedelt werden. Die Flächen für den öffentlichen Verkehr bleiben erhalten. Der Platanenhain wird nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer geringfügig veränderten Anordnung der Bäume auf etwas kleinerer Fläche als Erholungsraum wiederhergestellt.

Seit September 2019 liegt die Ausarbeitung „Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, Shellstraße 5, 67065 Ludwigshafen am Rhein und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18)“ (GICON, 2019) vor, woraus sich eine randliche Betroffenheit ergibt, die für das Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 8 UVP-Pflicht bei Störfallrisiko) fordert, während ansonsten für das Planverfahren eine Vorprüfung als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ausreichend wäre.

Die innerstädtische Nutzung umfasst überwiegend künstliche Oberflächen. Die vorhandene Nutzungen umfassen Flächen für Gebäude (Tortenschachtel), öffentlicher Platz (Berliner Platz), Frei- und Erholungsraum (Platanenhain), Verkehrsflächen (Straßenbahn im Osten, Bismarckstraße, Linienbusverkehr über Berliner Platz). Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt an den Bahnhof Ludwigshafen-Mitte an. Dieser ist mit den vorhandenen Anschlüssen von Straßenbahn und Linienbussen ein Knotenpunkt im öffentlichen Verkehr. Damit sind im Betrachtungsgebiet die Umweltbelange durch die anthropogenen Nutzungen geprägt.

Für die Planung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern betrachtet und folgend komprimiert zusammengefasst.

Mit der Planung erfolgt im Betrachtungsgebiet eine bauliche Modifikation, wobei vergleichbare städtische Nutzungen beibehalten werden. Mit der innerstädtischen Lage sind hohe Anforderungen an die schalltechnischen Inhalte der Planung verbunden. Dementsprechend wurde für die Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das mit entsprechenden Vorgaben an bauliche und betriebliche Bedingungen die Einhaltung der Immissionswerte nachweist. Der Bau des geplanten Hochhauskomplexes hat eine Erhöhung der Verschattung zur Folge. Die erhöhte Verschattung stellt insgesamt keine erhebliche Auswirkung auf die betroffene Bevölkerung dar.

Das geplante Vorhaben führt bei Berücksichtigung benannter Maßnahmen zu geringen Änderungen der faunistischen Belange. Die Funktionen der ursprünglich vorhandenen Biotoptypen können teilweise erhalten oder, sofern eine Erhaltung nicht möglich ist, kompensiert werden. Die zusätzliche kleinflächige Versiegelung durch die oberirdischen Bauteile der Tiefgarage führt nach gutachterlicher Einschätzung zu keinem Verlust an biologischer Vielfalt im Untersuchungsgebiet. Die hier entfallenden Habitatflächen können durch die geplanten Dachbegrünungen ausgeglichen werden.

Durch das Vorhaben werden im Bereich des Platanenhains ca. 400 m² Fläche durch Versiegelung verbraucht. Da es sich um bereits teilversiegelte Flächen handelt, sind die Auswirkungen als gering einzuordnen. Die geplanten unterirdischen Bauten reichen weiter in das Erdreich hinein als die bestehenden unterirdischen Anlagen. Um Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, wird die Tiefgarage mit wasserundurchlässigem Beton abgedichtet, wie es bei wassergründenden Bauten üblich ist. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die neuen Anlagen wird daher nicht erwartet. Die Kfz-Verkehrsstärke nimmt durch die Planung in der weiteren Umgebung des Untersuchungsgebiets nur geringfügig zu und führt nur zu einer geringen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung und es sind keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten Da die Abluft der Tiefgarage nicht in direkter Nachbarschaft zu von Wohnbebauung abgeleitet wird, sind auch hier keine Überschreitung der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Die geplanten hohen Gebäude führen zu Änderungen des bodennahen

Windfeldes, wie Einschränkungen der Durchlüftungsverhältnisse. Es sind mit der Planung weiterhin ortsübliche Verhältnisse für den Innenstadtbereich von Ludwigshafen abgeleitet. Kleinflächig sind durch den geplanten Bau der Hochhäuser geringfügig erhöhte Böigkeiten zu erwarten. Eine erhebliche Auswirkung für die betroffene Bevölkerung stellt diese geringfügige Änderung der Windverhältnisse jedoch nicht dar. Die geplanten hohen Gebäude führen zu zusätzlichem Schattenwurf und zu veränderten kleinklimatischen Verhältnissen, wie z.B. geringeren Erwärmungen in den Schattenbereichen. Aufgrund des innerstädtischen Umfelds und der bereits vorhandenen Bebauung ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Die ausführenden Baufirmen sollten auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden und jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden.

Die Umweltbelange werden auch mit der Planung wie bislang durch die anthropogen geprägten Nutzungen der Innenstadtfunktion geprägt.

Die die Erstellung des Umweltberichts auslösenden Informationen zum Störfallbetrieb oberer Klasse im weiteren Umfeld des Plangebietes weisen für unterschiedliche Stoffe Sicherheitsabstände aus, wobei nur für einen Stoff, der derzeit nicht umgeschlagen wird, das Plangebiet erreicht wird. Das betrifft die bisherige und die geplante Nutzung. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung „Kerngebiet“ (MK) im Sinn der BauNVO 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.

Insgesamt sind mit der Planung unter Berücksichtigung der in dieser Ausarbeitung benannten Maßnahmen aufgrund der städtischen Prägung gegenüber dem Bestand lediglich geringe Änderungen der Umweltbelange zu erwarten.

9 LITERATUR

Bleckmann, F. & Rudolph, B.-U. (2014): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (Hrsg.), 12 S.; Augsburg (online unter www.lfu.bayern.de, abgerufen am 30. Juli 2015).

GICON (2019): 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

Han, D. (2019): Gutachten Nr. 224G8 G6 Rev. 2 – Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem BV „Metropol“ am Berliner Platz in Ludwigshafen. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Metropol Projektentwicklung, 24 S. + Anhang; Ludwigshafen.

Genest, W. (2019): Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem BV „Metropol“ am Berliner Platz. Bearbeitugn: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, August 2019.

INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER (2019): Umwelttechnische Untergrunderkundung. Annweiler, Januar 2016, zuletzt ergänzt im August 2019

INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER (2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung. Annweiler, August 2019

instara, Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH (2019): Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ – Begründung. 49 S. + Anhang; Bremen.

Institut für Botanik und Landschaftskunde (2019): Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und Artenschutzrechtliche Prüfung, Neubau Stadthaus „Metropol“ Berliner Platz Ludwigshafen mit Tiefgarage. Fachgutachterliche Ausarbeitung im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, Ettlingen. Bearbeitung: Juliane Schalajda, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, September 2019.

JAN RAHMANN , (2019)Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltensfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung;, Frankfurt, Juli 2019

Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen (2019): Verkehrliche Untersuchung zu „Metropol“ – Berliner Platz, Erläuterungsbericht. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 14 S. + Anhang; Karlsruhe.

LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. – 4. Aufl., 296 S.; Karlsruhe.

Nachtsheim, T. (2019): Metropol Ludwigshafen Bericht Nr. 001 – Bericht zur Vorplanung Fassadentechnik. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 81 Seiten; Köln.

Lohmeyer (2019): Bauvorhaben Tortenschachtel, Berliner Platz in Ludwigshafen, Fachgutachten Windfeld und Besonnung. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 48 Seiten; Karlsruhe, Bearbeitung: Ing.-Büro Lohmeyer GmbH&Co.KG, Karlsruhe, August 2019.

Orwat (2019): Entwurf Freiflächenplan. Unveröffentlichter Gestaltungsplan im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 1 Plan; Karlsruhe.

Rahmann, J. (2019): Gutachten Nr. 19063 Bäume auf dem Gelände Berliner Platz in Ludwigshafen (Bauvorhaben Tiefgarage). – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 15 Seiten; Frankfurt am Main.

Roth, G. (2019): Metropol – Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude – Berliner Platz, 67061 Ludwigshafen am Rhein – Umwelttechnische Untergrunderkundung. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 10 S. + Anhang; Annweiler.

Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. – 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.), 57 S.; Sempach.

Schwarzmüller, H. & Cuntz, P. (2019): Metropol – Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude – Berliner Platz, Ludwigshafen am Rhein – Baugrunderkundung und Gründungsberatung. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, 32 S. + Anhang; Annweiler.

A N H A N G A1:
ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

A1 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

A1.1 Methodik

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird überprüft, ob Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Planungsgebiet vorhanden sind und ob diese durch die Planung beeinträchtigt werden. Die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt auf der Grundlage der Habitatausstattung des Gebiets und seiner Eignung als Lebensraum für die verschiedenen Artengruppen.

Da im Planungsgebiet nach gutachterlicher Einschätzung keine besonderen Vorkommen geschützter Arten zu erwarten sind, wurden kein vertieften Untersuchungen durchgeführt.

Die Erhebung der Biotoptypen fand am 11. Juni 2015 im Maßstab 1 : 1.000 statt und richtet sich nach dem Biotopdatenschlüssel der Naturschutzverwaltung Baden-Württembergs (LUBW 2009).

Die Bearbeitung erfolgte durch: Institut für Botanik und Landschaftskunde (2019).

A2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nach Ziff. 2 ist es verboten, wild lebende streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach Ziff. 3 ist es untersagt, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß trotz Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können zur Wahrung der ökologischen Funktion auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

A2.2 Artengruppen

Für die Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse erfolgte eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf der Grundlage der Habitatausstattung des Gebiets und seiner Eignung als Lebensraum für die Artengruppen. Zudem werden am Tag der Begehung gemachte Zufallsbeobachtungen und Aussagen des Umweltamtes der Stadt Ludwigshafen zum Vorkommen geschützter Arten bei der Einschätzung berücksichtigt. Die Begehung der Flächen fand am 11. Juni 2015 bei günstiger Witterung (warmes, sonniges Wetter) statt.

A2.2.1 Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet konnten keine nach BNatSchG besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Im Gebiet liegen keine Standorte, die Vorkommen von seltenen und/ oder geschützten Pflanzenarten erwarten lassen.

Fazit: Die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets lässt keine Vorkommen von seltenen und/ oder geschützten Pflanzenarten erwarten.

A2.2.2 Reptilien

Als potentielle Lebensräume für Reptilien, insbesondere Eidechsen, eignen sich trockenwarme, nicht beschattete Randstrukturen wie beispielsweise Böschungen und Brachen mit filziger, nicht zu dichter Vegetation, Aufschüttungen, Mauern, Steinhaufen oder Holzstapeln. Im Untersuchungsgebiet sind solche Strukturen nicht vorhanden. Von einem Reptilienvorkommen ist nicht auszugehen.

Fazit: Die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets lässt keine Vorkommen von Reptilien erwarten.

A2.2.3 Amphibien

Potentielle Lebensräume für Amphibien sind temporäre oder dauerhafte Stillgewässer als Laichplätze, lockere Erde, Stein- und Laubhaufen als Tagesverstecke, Feuchtgebiete als Aufenthaltsorte sowie Wälder und Gehölzbestände als Winterlebensräume. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine solchen Strukturen. Von einem Amphibienvorkommen ist daher nicht auszugehen.

Fazit: Die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets lässt keine Vorkommen von Amphibien erwarten.

A2.2.4 Vögel

Am Tag der Begehung (11. Juni 2015) konnten im Untersuchungsgebiet Zufallsbeobachtungen folgender Vogelarten gemacht werden: Straßentaube (*Columba livia domestica)*, Ringeltaube (*Columba palumbus*), Grünfink (*Carduelis chloris*) und Mauersegler (*Apus apus*). In der näheren Umgebung wurden außerdem Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Elster (*Pica pica*) beobachtet. Die Vögel hielten sich in der Luft (Mauersegler) oder in den vorhandenen Gehölzen auf. Laut Aussage von Waltraud Funck (Stadt Ludwigshafen, Abteilung Naturschutz) kommen in der näheren Umgebung des Berliner Platzes zudem Turm- und Wanderfalke (*Falco tinnunculus* und *F. peregrinus*) vor.

Mit der Errichtung des Gebäudekomplexes und der Tiefgarage werden die meisten Bäume innerhalb des Untersuchungsgebiets während der Bauphase entfernt. Die Dachplatanen und zwei Platanen an der Bismarckstraße Bäume werden zwischengehältert und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eingepflanzt, die Flügelnuss wird erhalten. Alle übrigen entfallenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Insgesamt kann ein Verlust von Nahrungshabitaten und potentiellen Nistplätzen langfristig vermieden werden. Während der Bauphase geht ein Teil des Lebensraumes für die beobachteten Vogelarten (mit Ausnahme des Mauerseglers) temporär verloren. Es ist aber davon auszugehen, dass dieses zeitweise Verschwinden von Strukturen zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Population der vorhandenen Arten führt, da in der näheren Umgebung diverse Baumbestände vorhanden sind und die Vögel dorthin ausweichen können. Die Entfernung von Bäumen muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Die Errichtung der geplanten Hochbauten kann ohne geeignete Schutzmaßnahmen zu vermehrter Kollision von Vögeln mit den verglasten, spiegelnden Fassadenteilen führen. Genaue Zahlen liegen zu dieser Problematik nicht vor, was unter anderem daran liegt, dass getötete Vögel sehr schnell von Aasfressern beseitigt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Kollision mit Glasscheiben eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln in Städten ist (Bleckmann & Rudolph 2014). Um erhöhte Kollisionsverluste von Vögeln an der Fassade des geplanten Gebäudes zu vermeiden und um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung besonders geschützter Tiere (§ 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG) nicht auszulösen, ist die Verwendung "vogelfreundlicher" Verglasungen und Gestaltungen vorgesehen. Konkret werden an den Metropol-Gebäuden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Verwendung schwach spiegelnder Glasscheiben (max. 15 % Reflexion)

- Bedruckung großflächiger Verglasungen mit Durchsicht bzw. Spiegelung von Himmel (Paravent-Fassade am Dach) oder Bäumen (große Glasflächen in den ersten beiden Stockwerken), z.B. durch Applikation eines Punktmusters mit mindestens 25 % Deckung.
- Anbringung außenliegender Sonnenstoren
- Vermeidung vollverglaster Gebäudeecken
- Niedriger Glanzgrad bei den Beschichtungen der Lisenen (Vermeidung von Spiegelungen)

Verglaste oberirdische Gebäudeteile der Tiefgarage werden durch die Verwendung von Milchglas bzw. flächigen Markierungen für Vögel sichtbar gemacht.

Weitere Hinweise zu dem Thema finden sich in den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid & al. 2012) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (Bleckmann & Rudolph 2014) sowie im Internet unter www.vogelglas.info.

Fazit: Bei vogelfreundlicher Gestaltung der Fassade des neuen Gebäudes, Umsetzung der geplanten Gebietsbegrünung und unter Berücksichtigung der Fristen zur Entfernung von Bäumen wird ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgelöst.

A2.2.5 Fledermäuse

Fledermäuse benötigen totholzreiche und abgestorbene Bäume sowie Nischen und Ritzen an Gebäuden als Sommer- oder Winterquartiere sowie Leitlinien wie Wald- oder Gehölzränder für ihre Jagdreviere. Nach Aussage von Waltraud Funck (Stadt Ludwigshafen, Abteilung Naturschutz) wurden für die Umgebung des Berliner Platzes mehrfach Fledermäuse gemeldet.

In der im Südwesten des Untersuchungsgebiets wachsenden Kaukasischen Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*) sind zwei ausgefaulte Astlöcher vorhanden. Aufgrund ihrer geringen Tiefe wird ihre Eignung als Quartier für Fledermäuse als gering eingeschätzt. In den übrigen Bäumen wurden keine Höhlen gefunden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Bauwerken in der näheren Umgebung geeignete Ritzen und Nischen für Wochenstubenquartiere kleiner Fledermausarten oder Einzelhangplätze finden. Da Winterquartiere einen gewissen Kälteschutz und eine hohe Luftfeuchtigkeit voraussetzen, müssen Höhlen eine isolierende Außenhülle besitzen. Derart ausgestaltete Bereiche konnten im Gebiet nicht festgestellt werden. Die vorhandenen Bäume

bieten aufgrund ihrer Vitalität und dem damit einhergehenden Mangel an Höhlen wahrscheinlich keine geeigneten Winterquartiere. Leitlinien zur Jagd sind im Gebiet entlang der Baumreihen und Häuserfassaden zahlreich vorhanden. Das Untersuchungsgebiet dient den Fledermäusen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit vor allem als Jagdhabitat und weniger als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte.

Mit der Errichtung der Metropol-Gebäude und der Tiefgarage wird ein Teil der von den Baumaßnahmen betroffenen Bäume im Untersuchungsgebiet zeitweise entfernt, jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten vor Ort wieder eingepflanzt bzw. durch andere Bäume ersetzt. Langfristig bleibt die Funktion des Gebiets als Jagdhabitat daher erhalten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das zeitweise Verschwinden von Strukturen zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Populationen eventuell vorhandener Arten führt, da in der näheren Umgebung zahlreiche Baumbestände vorhanden sind und die Fledermäuse dorthin ausweichen können.

Fazit: Bei Umsetzung der geplanten Gebietsbegrünung wird ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgelöst.

10.7 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

10.7.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 14.03.2016 im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC	X		
2.	Architektenbeirat	X		
3.	Architektenkammer	X		
4.	ADD		X	
5.	Bundesanstalt Immobilienaufgaben	X		
6.	Bundesnetzagentur			X
7.	Rheinpfalzbus GmbH		X	
8.	SPNV	X		
9.	DB AG		X	
10.	Telekom			X
11.	Wetterdienst	X		
12.	Einzelhandelsverband		X	
13.	Eisenbahnbundesamt	X		
14.	FBG		X	
15.	Freireligiöse Landesgemeinde	X		
16.	GDKE Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte Koblenz			X
17.	GDKE Direktion Landesarchäologie Speyer			X
18.	Gesundheitsamt		X	

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
19.	Hafenbetriebe		X	
20.	Handwerkskammer	X		
21.	Industrie- und Handelskammer	X		
22.	Interessengemeinschaft Behinderte	X		
23.	Jüdische Kultusgemeinde	X		
24.	Vodafone Kabel Deutschland			X
25.	Katholisches Stadtdekanat	X		
26.	KNS	X		
27.	KV Referat 80		X	
28.	Landesamt Geologie Bergbau			X
29.	LBM Speyer			X
30.	Nachbarschaftsverband HD/MA		X	
31.	Neuapostolische Kirche	X		
32.	PfalzKom	X		
33.	Pfalzwerke	X		
34.	Polizeidirektion LU 1			X
35.	Prot. Gesamtkirchengemeinde	X		
36.	Rhein-Haardt-Bahn	X		
37.	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
38.	RNV			X
39.	Amprion		X	
40.	CREOS		X	
41.	StV MA		X	
42.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Obere Landespflege	X		
43.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Gewerbeaufsicht			X
44.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz			X
45.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Raumordnung und Landesplanung	X		
46.	TWL			X
47.	Verband Region Rhein Neckar		X	

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
48.	Verkehrsverbund	X		
49.	Vermessungs- und Katasteramt		X	
50.	WEG	X		
51.	BAIUDBw		X	
52.	GASCADE		X	
53.	Wintershall		X	
54.	E-Plus		X	
55.	Vodafone		X	
56.	BUND			X
57.	Die NaturFreunde			X
58.	Gesellschaft für Naturschutz und	X		
59.	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V.	X		
60.	Landesjagdverband	X		
61.	Landesverband Gebirgs-Wanderverein		X	
62.	Naturschutzbund			X
63.	POLLICHIA	X		
64.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		X	
65.	Landesfischereiverband	X		
66.	Ericsson Services			X
67.	Telefonica			X
68.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 2-17 bzw. 1-22 Feuerwehr			X
69.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-14 Jugendamt	X		
70.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-14 Tiefbau	X		
71.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-151 Umwelt; untere Wasser/Abfall/Bodenbehörde			X
72.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-152 Umwelt; Abteilung Naturschutz, Landschafts-planung und Grünflächen	X		
73.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-16 Stadtvermessung	X		
74.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-17 Bauaufsicht			X
75.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-22 Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik			X
76.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 09.02.2016 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz** **Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer** in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer. 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. 5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.	Die nebenstehenden Hinweise zu Belangen der Archäologie beziehen sich auf übergeordnetes Recht, welches unabhängig von der Bauleitplanung unmittelbar greift und die Vorhabenträgerin bindet. Ein Nachrichtlicher Hinweis auf das Fachrecht wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wurde auch entsprechend informiert/sensibilisiert. Die Belange der GDKE werden im Vorfeld und während der Bauausführung beachtet.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Vorgebrachte Belange</th><th>Stellungnahme der Verwaltung</th></tr>
<tr><td>2.</td><td>

Bundesnetzagentur

auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Anlage

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	13360
Für Baubereich:	Ludwigshafen am Rhein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.648 "Hochhaus Berliner Platz"
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 08E2653 49N2849 SO: 08E2710 49N2843

Betreiber und Anschrift:

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

</td><td>Die nebenstehend benannten Betreiber wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gehört und der nebenstehenden Anregung insofern gefolgt. Die Stellungnahmen sind im Folgenden wiedergegeben (vgl. laufende Nummern 10 und 13 sowie in Kapitel 10.7.3, laufende Nummern 19 und 20).</td></tr>
</table>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	**Technische Werke Ludwigshafen AG** unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung: **1. Asset Management TAA Vw 2887** **Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung** Das Gebiet um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648 wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Notwendige Leitungsumlegungen, die vor und während dem Bau des Hochhauses und der Tiefgarage vorgenommen werden müssen, sind nach vorheriger Absprache und zu Lasten des Investors vorzunehmen. Welche baulichen Maßnahmen für die künftige Versorgung notwendig werden, sind im Detail nach Vorlage der notwendigen Anschlusswerte des Gebäudekomplexes in Abstimmung mit dem Fachplaner festzulegen. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. **2. Grundstücksverwaltung TAG Rt 2663** Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648 liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten TWL AG, mit Ausnahme der in den städtischen Straßenflächen des Geltungsbereiches befindlichen Versorgungseinrichtungen. Diese sind über den Konzessionsvertrag zwischen Stadt Ludwigshafen und TWL AG gesichert. In einem Teilbereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 632/12 verläuft die Schienentrasse der VBL, gesichert über den Stadtbahnlinienvertrag zwischen Stadt Ludwigshafen und VBL (jetzt RNV). Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie zusätzlich eine gesonderte Stellungnahme der RNV.	Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert. Änderungen an dem Versorgungsnetz werden im Zuge der Bauabwicklung voraussichtlich nicht notwendig. Sollte dies doch der Fall sein, so werden diese zulasten der Vorhabenträgerin / Verursachers und in Abstimmung mit der TWL vorgenommen. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke durch die Vorhabenträgerin beachtet. Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Die RNV wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt. Die Stellungnahmen sind im Folgenden wiedergegeben (vgl. laufende Nummer 17 sowie in Kapitel 10.7.3, laufende Nummer 8).

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Koblenz** wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Bei den in der Baugrube zu erwartenden sandig-kiesigen Ablagerungen des Rheins handelt sich aber um potenziell fossil- bzw. knochenführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht solcher Funde hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-**Erdgeschichte**, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine relevanten Fundstellen im Plangebiet bekannt sind. Die nebenstehenden Hinweise zu Belangen der Archäologie beziehen sich auf übergeordnetes Recht, welches unabhängig von der Bauleitplanung unmittelbar greift und die Vorhabenträgerin bindet. Ein Nachrichtlicher Hinweis auf das Fachrecht wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wurde auch entsprechend informiert/sensibilisiert. Die Belange der GDKE werden im Vorfeld und während der Bauausführung beachtet. Von der Außenstelle Speyer wurde eine Stellungnahme eingeholt und der Anregung insofern gefolgt (vgl. obenstehend unter laufender Nummer 1).
5.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim** 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: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Sie betreffen die Planumsetzung und liegen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin. Diese wurde entsprechend informiert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist 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 den Bauherren, dass er sich, im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur, 6 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	(siehe oben)
6.	**Deutsche Bahn AG + DB Immobilien** die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Verfahren. Durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgebracht werden. Die von Bahnanlagen und Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind (unter anderem) Gegenstand des der Planung zu Grunde liegenden Schallgutachtens und sind in der Planung berücksichtigt. Der Anregung wurde insofern gefolgt.
7.	**Naturschutzbund Deutschland**	Im Fachgutachten zur "Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltensfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung" (vom 20.07.2019) wurde die prinzipielle Machbarkeit der Verpflanzung bestätigt. Der Platanenhain stellt sich im Bestand als eine Baumpflanzung aus Formschnittplatanen im Raster 5,5 x 5,5 m mit einem Kronenansatz 3,0 m und einer Gesamthöhe von ca. 5,0 - 5,5 m dar. Durch die regelmäßige Reduzierung des Kronenvolumens (jährliche Pflegemaßnahmen) sowie die dichte Stellung der Bäume begrenzen sich zugleich die Anforderungen an die Nährstoffaufnahme und das Wurzelvolumen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	zum oben genannten BP „Hochhaus Berliner Platz“ nehmen wir seitens des Naturschutzbundes Ludwigshafen/Rhein wie folgt Stellung. Die Daten und Unterlagen des geplanten Bauvorhabens beinhalten eine gegenüber dem jetzigen Iststand deutliche Gebietsausweitung. Es wird offenbar zwingend auf das relativ weit entfernte Gebiet des „Platanenhains“ ausgeweitet. Hierzu wird in wohlgesetzten Worten ausgeführt, dass die vorhandenen Platanen mit Wurzelballen entnommen, zur „Kur“ zwischengelagert und später auf die im fraglichen Gelände errichtete Tiefgarage wieder eingepflanzt werden sollen. Hiergegen möchten wir deutliche Bedenken anmelden. Platanen sind sehr kräftige Bäume, die auch einen entsprechend großen Wurzelballen aufweisen. Wie können solche Exemplare in einer „Substratschicht von mindestens einem Meter“, so wörtlich auf Seite 20 der Begründung zum BP, eingepflanzt werden und sogar gedeihen? Das ist absolut nicht möglich! Oder ist hier jetzt an Bonsai-Platanen gedacht? Nach unserer Einschätzung ist eine solche Planung ein Schritt zur weiteren Verödung der Innenstadt.	Mit dem temporären Versetzen der Formschnittplatanen und dem Wiedereinpflanzen auf der Tiefgaragendecke in der Vegetationsruhezeit der Bäume, im Raster von 5,0 x 5,0 m, werden Maßnahmen durchgeführt, um den Baumbestand zu schützen und zu vitalisieren. Mit den vorbereitenden Maßnahmen zum Versetzen wird das Wurzel-Spross-Verhältnis angeglichen. Hier wird zum einen der Kronenschnitt auf einen Durchmesser von 5,0 - 6,0 m hergestellt und zum anderen eine Reha-Zone je Baum hergestellt, indem ein Wurzelring hergestellt und die Wurzeln gepflegt und behandelt werden. Schnittmaßnahmen verträgt die Platane auf Grund des hohen Ausschlagsvermögens sehr gut und ist leicht verpflanzbar. Der Wurzelballen wird während des Transportes eingeschlagen und ist somit vor dem Austrocknen geschützt. Am Zwischenstand sowie am wieder eingepflanzten Standort Tiefgarage werden die Bäume durch Be- und Entwässerungsanlagen, das nährstoffreiche Baumsubstrat, die Nährstoffversorgung, ggf. Mykorrhizierung des Wurzelraumes, die Wasserspeicher- und Drainschicht sowie durch die Unterflurverspannung fachgerecht versorgt. Hier ist selbst durch den Schwach- und Feinwurzelverlust eine verbesserte Vitalität der Bäume zu erwarten. Die Substrathöhe von 1,5 m sichert mit den o. g. Qualitäten und der Größe und Proportionen des Kronen- und Wurzelvolumens der Formschnittplatanen die Entwicklung und das Wachstum der Bäume. Alle genannten Maßnahmen entsprechen dem vegetationstechnischen Standard der Großbaumverpflanzung mit denen Bäume erfolgreich verpflanzt werden und die Grundlagen für ein vitales Wachstum hergestellt werden. Die Substratschicht wurde auf ein für die Platanen auskömmliches Maß von 1,5 m Mächtigkeit angehoben und entsprechend im Vorhaben- und Erschießungsplan fixiert. Diese Anpassung

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		erfolgte in enger Abstimmung auch mit der städtischen Fachbehörde (Bereich Umwelt). Die Erhaltung der Bäume ist durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen gewährleistet. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern Folge geleistet.
	Ein weiterer Punkt ist der folgende: es muss auf jeden Fall sichergestellt sein, dass durch das viele Glas kein gravierender „Vogelschlag“ entstehen wird. Ob da das angedachte spiegelfreie Glas ausreichen wird, kann man zwar hoffen, ist aber womöglich nicht ausreichend. Dann sollten weitere Vorkehrungen getroffen werden.	In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entsprechend der Empfehlung des Fachgutachtens "Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und Artenschutzrechtliche Prüfung" (vom 22.11.2019) verbindliche Mindeststandards zum Vogelschutz im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 aufgenommen, um eine unbeabsichtigten Tötung von Vögeln zu vermeiden. Zudem wurde bei der Weiterentwicklung der Planung die Fassadegestaltung derart modifiziert, dass der Glasflächenanteil im Vergleich zu der ursprünglichen Planung reduziert wurde. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern gefolgt und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
	Fazit: so erfreulich einerseits eine (Wieder-) Belebung der südlichen Innenstadt aus städtebaulicher Sicht ist, so fraglich ist doch die Durchführbarkeit des Vorhabens gemäß der vorliegenden Unterlagen. Insbesondere der Erhalt des Platanenhains erscheint als nicht gegeben. Hier muss anders geplant werden!	Im Fachgutachten zur "Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltensfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung" (vom 20.07.2019) wurde die prinzipielle Machbarkeit der Verpflanzung bestätigt. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt und somit zurückgestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd** **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** zu dem o.g. Bebauungsplan (Bau eines 18-geschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandel, Verwaltung, Büros, Praxen und Wohnnutzung) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung. 1. **Ver- und Entsorgung** Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.	Das Plangebiet liegt inmitten des erschlossenen Innenstadtgebietes. Die Erschließung mit Trink- und Löschwasser sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers sind grundsätzlich sichergestellt. Die technischen Details werden durch die Vorhabenträgerin in der konkreten Bauplanung in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt geplant und umgesetzt. Diese wurden auch im formellen B-Plan-Verfahren beteiligt und haben keine der Planung entgegenstehenden Bedenken geäußert. Das durch die Vorhabenträgerin erarbeitete Brandschutzkonzept, welches in Abstimmung mit der städtischen Feuerwehr / dem städtischen Fachamt erstellt und in einem Abstimmungsgespräch am 28. März 2019 erörtert wurde, sieht eine Löschwassermenge von 96 m³/h vor. Zur Löschwasserversorgung für die Tiefgarage stehen ausreichend Hydranten in adäquater Entfernung zur Verfügung.
	2. **Rheinniederung / Überschwemmungsgebiet** Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.	In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung aufgenommen und in Kapitel 5.5.5 der Begründung erläutert. Zudem werden zur Schadenminderung bei Hochwasser durch die Vorhabenträgerin insbesondere folgende Maßnahmen ergriffen: o Technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Aufschwimmen (Tiefgarage, Tanks) o Abdichtung der Wände und Wanddurchbrüche (weiße Wanne), o geeignete feuchtigkeitsunempfindliche Dämmung, o hochwassersichere Installation,

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	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. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. **Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.** Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen: • Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser) • Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Versorgemaßnahmen in hoch-Wassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006 1. Auflage; www.bmvbs.de Im Hinblick auf die Hochwasserschutzlinie ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen oder Eingriffe.	○ keine Verwendung wassergefährdender Stoffe in Risikobereichen (siehe oben)

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. **Grundwasserstände** Infolge der im Planungsbereich, wegen der Rheinnähe, insbesondere bei Rheinhochwasser hohen Grundwasserstände und Druckwasser, sind die Keller wasserdicht auszubilden. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse und Fließrichtung durch die zweigeschossige Tiefgarage und deren Gründung sind auszuschließen. Dies ist nachzuweisen (auch bei Hochwasser / Bemessungshochwasser (HQ 200)). Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. 4. **Temporäre Grundwasserabsenkungen** Sind im Rahmen der späteren Baumaßnahmen temporäre Grundwasserhaltungen erforderlich, so sind die erforderlichen Erlaubnisse mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. 5. **Bodenschutz** Die im Bebauungsplan festgelegte Grundstücksfläche tangiert die registrierte altlastverdächtige ALG 314 00 000 – 0335 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Rheinuferstraße. Dort wurden Abfälle abgelagert, über deren Art und Herkunft nichts bekannt ist. Die Abgrenzungen der ALG sind nur teilweise sicher, so dass auch noch über den angegebenen Grenzen Abfälle abgelagert sein könnten, die dann auch bis in den Randbereich des Bebauungsplanes anzutreffen wären. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt ca. 5m unter GOK, die Fließrichtung ist nach Westen gerichtet. Im Januar 1993 wurden punktuelle Aufschlüsse mittels Sondierungen inmitten der ALG durchgeführt. Hierbei wurden in der Bodenluft keinerlei organische Dämpfe bzw. Deponiegas festgestellt. Im Untergrund wurden hauptsächlich Bauschutt sowie Schlacke und Gießereisande vorgefunden, die eine etwa erhöhte Schwermetallbelastung aufwiesen. Analysenergebnisse in den Randbereichen liegen jedoch nicht vor um hier eine abschließende Beurteilung der gesamten ALG wiederzugeben. Der Maßnahme wird unter Einhaltung der Standardempfehlungen zugestimmt.	Die nebenstehenden Hinweise betreffen die bauliche Umsetzung des Vorhabens. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert. Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse werden gegebenenfalls durch die Vorhabenträgerin eingeholt. Der Vergleich der Planunterlagen zeigt, dass die Grenze der Ablagerungsstelle außerhalb des östlichen Geltungsbereiches und deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass Ablagerungsmaterial auf der Ostseite bis in den Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans reicht. Die Vorhabenträgerin wurde über diesen Umstand informiert. Aus Sicht des mit der Planung befassten Gutachters sind keine technischen Maßnahmen notwendig. Die „Standardempfehlungen“ der SGD Süd beziehen sich auf die bauliche Umsetzung, gründen unmittelbar auf Bundesrecht und sind in jedem Fall zu beachten. Sie wurden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	6. **Abbruchmaterialien** Die beim Abbruch des ehemaligen unterirdischen Bunkers anfallenden Materialien, sind auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen – sind zu beachten.	Die nebenstehenden Hinweise betreffen die bauliche Umsetzung des Vorhabens. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert. Die Anregungen werden insofern berücksichtigt.
	7. **Niederschlagswasserbewirtschaftung** Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Dachflächen, Zuwegungen, Verkehrsflächen etc.) enthalten die Unterlagen nicht. Die Entwässerungsplanung für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist darzustellen und mit uns abzustimmen.	Oberhalb der Tiefgarage ist eine 1,50 m hohe Substratschicht vorgesehen, auf der die Bäume des Platanenhains gepflanzt werden. Diese Schicht bildet einen ausreichenden Puffer für Niederschlagswasser; überschüssiges Wasser wird über einen direkten Anschluss an das übrige Erdreich dem Grundwasser zugeführt. Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung (Kapitel 3.3.5) aufgenommen. Alle Dachflächen des Metropol-Hochhauses werden, soweit nicht durch technische Anlagen überdeckt, mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung ausgestattet, die ebenfalls Niederschläge abpuffert. Gegenüber der Bestandssituation, bei der alle Flächen vollversiegelt waren, bedeutet das eine signifikante Verbesserung.
	Abschließende Beurteilung Unter Beachtung der o.g. Punkte 1-7 besteht mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in LU-Mitte aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich Einverständnis.	Das grundsätzliche Einverständnis aus fachlicher Sicht der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd** **Regionalstelle Gewerbeaufsicht** aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung keine Bedenken jedoch die folgenden Anregungen: 1. Die Belange des Immissionsschutzes sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Einzelfall, durch die Vorlage von Schallimmissionsprognosen zu prüfen und zu regeln. 2. Bei der Erstellung der Schallimmissionsprognosen sind die Maßgaben des Gutachtens Nr. 224G8 G3, „Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem BV „Metropol“ am Berliner Platz in Ludwigshafen“, vom der Ingenieurgesellschaft mbH Werner Genest und Partner zu übernehmen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass nebenstehend keine Bedenken gegen die zur Prüfung vorgelegte Planung vorgebracht werden. Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die der Bauleitplanung nachgeordnete Genehmigungsebene. Das Baugenehmigungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben. Die Vorhabenträgerin wird die zur Erteilung einer Genehmigung notwendigen Unterlagen beibringen.
10.	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH** wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.03.2016. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unseren Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Die nebenstehenden Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Planumsetzung und liegen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin. Diese wurde entsprechend informiert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	**Polizeipräsidium Rheinpfalz** Zur Beeinträchtigung des (Mobil)funknetzes – Im Entwurf Seite 6 unter Punkt 4.2.: Hier schildert Telefonica Germany, dass sie mit Einschränkungen ihres Netzes rechnet und daher auch keine weiteren abstehenden Teile am Gebäude angebracht werden sollten. Das ist auch so im Exemplar für die Behördenbeteiligung mit aufgenommen worden und wird unter 5.4.2 bedacht. Hier stellt sich nun die Frage, ob Auswirkungen auf den Digitalfunk der Polizei entstehen. Entwurf Seite 45 f, Nr. 6.4 Individualverkehr: Im Bereich der Yorckstraße und Dammstraße sollte die Lichtzeichenanlage auf die dann geänderte Verkehrsführung des Individualverkehrs angepasst werden.	Zur abschließenden Klärung der nebenstehend aufgeworfenen Frage, ob Auswirkungen auf den Digitalfunk der Polizei zu erwarten sind, wurde eine entsprechende Anfrage an die Zentralstelle für Polizeitechnik, Autorisierte Stelle Digitalfunk BOS, gerichtet. Diese teilte mit E-Mail vom 18.05.2016 schriftlich mit: „*Der BOS Digitalfunk betreibt im Bereich des beschriebenen Bauvorhabens keine Richtfunkstrecke, die beeinträchtigt werden könnte. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Versorgungssituation mit BOS Digitalfunk ist nach unserer Einschätzung ebenfalls nicht zu erwarten.*“ Demnach sind keine Einschränkungen zu befürchten. Die Anregung wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ludwigshafen wird eine entsprechende Anpassung nach Bedarf vornehmen. Etwaige Kostenübernahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen Stadt und Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.
12.	**Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - in der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen fünf unserer Richtfunkverbindungen. - um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:	Die Telefónica / o2 wurden im Vorfeld der Planung bereits mit Schreiben vom 29.07.15 gehört. Aus der Stellungnahme vom 03.08.2015 ergaben sich zwei Richtfunkstrecken, die das Plagebiet berührten. Die Trassen wurden einschließlich der Schutzbereiche in den Bebauungsplan übernommen. Die baulichen Höhen sind durch zeichnerische Festsetzung verbindlich geregelt und gehen mit den jeweiligen Korridoren konform. Aus der erneuten Stellungnahme ergeben sich keine weiteren Erkenntnisse. Die zusätzlich erwähnte geplante Richtfunkstrecke tangiert das Vorhaben nicht.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten: **Link** 407557100 / 407557101 (kreuzt) violett • max. Bauhöhe 19 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbreite). **Link 407557102** (grenzt) violett • max. Bauhöhe 30 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbreite). **Link 407538008 / 407538009** (kreuzt) magenta • max. Bauhöhe 40 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbreite). - zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet. Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien: **Richtfunkverbindung** **A-Standort** in WGS84 (Grad, Min, Sek) — Höhen: Fußpunkt ü. Meer, Antenne ü. Grund, Gesamt — **B-Standort** in WGS84 (Grad, Min, Sek) — Höhen: Fußpunkt ü. Meer, Antenne ü. Grund, Gesamt | Richtfunkverbindung	A-Standort Grad	Min	Sek	Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt	B-Standort Grad	Min	Sek	Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
407557100	49	28	50,01	95	24,65	119,65	49	28	59,87	94	66,5	160,5
407557101	*siehe Link 407557100*											
407557102	49	28	42,48	95	31,63	126,63	49	28	59,83	94	65,05	159,05
407538008	49	28	20,03	94	29,3	123,3	49	28	59,92	94	66,4	160,4
407538009	*siehe Link 407538008*											| *Legende* **in Betrieb** in Planung Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.	(siehe oben)

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	**BUND Kreisgruppe Ludwigshafen** zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ äußern wir uns wie folgt: 1. Grundsätzlich stellen wir den Bau des Hochhauses in der geplanten Größenordnung in Frage. Angesichts von zahlreichen Leerständen im Bereich des Einzelhandles und bestehender Ärztezentren in unmittelbarer Nähe des geplanten Hochhauses können wir die Notwendigkeit eines bis zu 18-stöckigen Neubaus nicht erkennen. Ein Ersatz für die „Tortenschachtel“ in entsprechender Dimension wäre sinnvoll. Da wir davon ausgehen, dass das Hochhaus aber wie geplant realisiert werden wird, werden wir uns zu einzelnen Aspekten des Natur- und Umweltschutzes äußern. 2. Platanenhain und Straßenbäume Die Entnahme und Zwischenlagerung der Bäume des Platanenhains sowie entlang der Bismarckstraße stellen einen enormen Eingriff in das städtische Grün dar. Es muss gewährleistet werden, dass alle Bäume nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder eingepflanzt werden und eventuell abgängige Bäume durch entsprechende auch in der Größe ersetzt werden. Das Gebot, ausgefallene Bäume durch entsprechende zu ersetzen muss auch für die 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gelten. Diese Ersatzansprüche müssen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Wir bitten zu prüfen, ob die vorgesehene Substratauflage von nur einem Meter für die Platanen auch in der Zukunft ausreichend ist. Wir halten es für unwahrscheinlich, dass eine Entnahme und Rückverpflanzung der deutlich älteren Straßenbäume entlang der Dammstraße erfolgreich sein wird. Daher fordern wir die Planung dahingehend anzupassen, dass diese Bäume nicht verpflanzt werden. Während der Bauzeit der Tiefgarage müssen Rinde und Wurzeln geschützt werden und die Bäume ausreichend bewässert werden.	In Kapitel 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist ausführlich dargelegt, warum das Vorhaben die gewählten Dimensionen hat und dass die dadurch verursachten Auswirkungen nicht durchgreifend negativ sind. Ein Ersatz der aufgegebenen Nutzung durch eine vergleichbare Nutzung an gleicher Stelle wäre städtebaulich wenig sinnvoll und insofern infrage zu stellen. Der hier angestrebte Nutzungsmix wird in dem städtebaulichen Kontext als durchaus sinnvoll erachtet und die gewählte flächensparenden Form entspricht in hohem Maße den in § 1a BauGB angeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz bzw. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Ausfälle während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind durch Ersatzmaßnahmen abgedeckt. Die Substratschicht über der Tiefgarage beträgt 1,50 m und ist für die Platanen ausreichend. Die Bäume entlang der Dammstraße können aufgrund der angrenzend geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden. Zudem mussten diese Bäume bereits aufgrund der Platzerfordernisse beim Abriss der Hochstraße Süd im Jahr 2020 gefällt werden. Nach Fertigstellung der Tiefgarage werden die Bäume durch die Vorhabenträgerin ersetzt. Der Schutz der Bäume während der Bauzeit und der Baumersatz ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen und des Durchführungsvertrages.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Dimensionierung und Zufahrt Tiefgarage Es ist eine zweigeschossige Tiefgarage geplant. Unter Punkt 3.3.2 wird darauf hingewiesen, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze reduziert werden konnte aufgrund der guten Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV. Nach unserer Meinung ist eine weitere Reduzierung der Stellplätze möglich und sinnvoll, da sich in fußläufiger Entfernung des geplanten Hochhauses das Parkhaus Walzmühle befindet, in dem es eine große Zahl von ungenutzten Stellplätzen gibt. Es erscheint uns weder wirtschaftlich noch umweltgerecht, angesichts dieser vorhandenen Stellplätze eine zweigeschossige Tiefgarage in ein stark vom Grundwasser beeinflusstes Gebiet zu bauen. Wir fordern zu prüfen, ob eine eingeschossige Tiefgarage ausreichend ist. Laut Planung soll es nur eine Zufahrt zur Tiefgarage geben. Um den einfahrenden und den ausfahrenden Verkehr aufnehmen zu können, muss die Ein-/Ausfahrt ja mindestens zwei Fahrstreifen haben, zudem mindestens einen randlichen Fußweg. Eine Ein-/Ausfahrt in dieser Dimension wird eine erhebliche Breite und Länge beanspruchen. Die Fuß- und Radewegverbindung zwischen Mundenheimer Straße und Bismarckstraße stellt eine Hauptverbindung dar. Sie darf durch die Ein-/Ausfahrt nicht unterbrochen werden.	Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze liegt bereits deutlich unter den Zahlen, welche nach der Stellplatzverordnung nachzuweisen wären. Weiteres Einsparpotenzial ist nicht mehr gegeben. Zudem wäre das Kosten-Nutzen-Verhältnis bei einer eingeschossigen Tiefgarage nicht mehr wirtschaftlich vertretbar. Der mit dem Bau der Tiefgarage verbundene Eingriff in das Grundwasser ist nur geringfügig und insofern vertretbar. Die nebenstehend angesprochene Rampensituation wurde durch Umplanung / räumliche Verschiebung an die Dammstraße „entschärft“, sodass Fußgänger und Radfahrerverbindungen nicht erheblich gestört werden.
	4. Vogelschutz Die im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zum Vogelschutz (Art der Verglasung, keine Durchsichtmöglichkeiten usw.) müssen auf jeden Fall eingehalten werden. Die Auswahl des reflexionsarmen Wärmeschutzglases sollte sich an den Empfehlungen des Landesbund für Vogelschutz in Bayern orientieren, die einen maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % empfehlen. Zusätzlich sollten Nistmöglichkeiten für Mauersegler in den oberen Bereichen der Fassade eingeplant werden.	In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entsprechend der Empfehlung des Fachgutachtens "Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und Artenschutzrechtliche Prüfung" (vom 22.11.2019) verbindliche Mindeststandards zum Vogelschutz im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 aufgenommen, um eine unbeabsichtigten Tötung von Vögeln zu vermeiden. Zudem wurde bei der Weiterentwicklung der Planung die Fassadegestaltung derart modifiziert, dass der Glasflächenanteil im Vergleich zu der ursprünglichen Planung reduziert wurde. Wie nebenstehend zutreffend ausgeführt, sind die festgesetzten Maßnahmen zum Vogelschutz sind zwingend einzuhalten. Der Anregung zur Herstellung weiterer Nistmöglichkeiten an der Fassade wird nicht gefolgt, da dies im laufenden Betrieb zu unzumutbaren Einschränkungen bei Wartung und Reinigung der Fassade führen kann.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Gebäudehöhe max. 67,0 m Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mittels der zeichnerischen Festsetzung ist gewährleistet, dass Gebäude mit einer Höhe von über 162,0 m +NHN (bzw. 67 m über Gelände) nicht zulässig sind.
15.	**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH** wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 14.03.2016 zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf und nehmen hierzu wie folgt Stellung: Grundsätzlich wird der Neubau des Gebäudes am Berliner Platz von der rnv begrüßt, denn wir erwarten dadurch eine Stärkung des ÖPNV und der Bedeutung der zentralen Haltestelle „Berliner Platz“ in unserem Netz. Die genannten Nutzungsabsichten des Bauherrn für das Gebäude und das sehr gute ÖPNV-Angebot passen sehr gut zueinander.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die rnv die Nutzungsabsichten und den Neubau als sehr gut passend begrüßt und eine hierdurch initiierte Stärkung des ÖPNV erwartet.
	zu 3.2.5 Verkehrliche Erschließung - ÖPNV Hinweis: Seit Juni 2016 wird die Haltestelle „Berliner Platz“ von einer 6. Stadtbahnlinie (Linie 9) bedient. Mit den Stadtbahnlinien 4 und der Expresslinie 9 werden überregionale Direktverbindungen in die Metropolregion angeboten.	Die Begründung wurde entsprechend korrigiert bzw. präzisiert.
	zu 5.1.4 Verkehrsflächen In den zeichnerischen Darstellungen ist als Hinweis die Ausfahrt aus dem Berliner Platz in die Bismarckstraße Richtung Wredestraße für den Busverkehr aufzunehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine konkrete Verortung der Buszufahrt im Bebauungsplan auf den aktuellen Sachstand würde keinen Vorteil gegenüber der bislang gewählten zeichnerischen Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit sich bringen, könnte aber später ggf. notwendigen Anpassungen entgegenstehen. Faktisch ist die Ausfahrtmöglichkeit gegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	zu 6.4 Auswirkungen währen der Bauzeit - ÖPNV Eine Verlegung der barrierefreien Stadtbahnhaltestelle „Berliner Platz“ ist betrieblich nicht möglich, daher verweisen wir auf die in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit dem Bauherrn, der Stadtverwaltung Ludwigshafen und rnv am 19.05.2016 entwickelte Lösung, mit der ein sicherer Betrieb der Haltestelle während der Bauzeit gewährleistet ist. Details sind in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen rnv und dem Bauherrn zu regeln. Generell weisen wir den Bauherrn ausdrücklich darauf hin, dass auf dem Stadtbahngelände Bahngelände auch künftig Stadtbahnbetrieb Bahnbetrieb mit all seinen Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- und insbesondere Herzstücküberfahrten sowie Kurvenquietschen hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Stadtbahnbetrieb Bahnbetrieb sind nicht möglich. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahnverkehr Bahnverkehr zu rechnen. Für Erläuterungen oder Rückfragen stehen wir Ihnen im Rahmen eines Abstimmungstermins gerne zur Verfügung.	Gründung und Baugrubenverbau wurden in Abstimmung mit Stadt und RNV dergestalt geplant, dass zwischen Gleiskörper und Bauzaun ein für die Abwicklung der Aus- und Zusteigevorgänge ausreichender Abstand verbleibt. Eine Verlegung der Straßenbahnhaltestelle ist nicht notwendig. Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurden die Betriebsgeräusche des Stadtbahnverkehrs auch während der Nachtstunden berücksichtigt. Sie flossen in die Gesamtimmissionsbewertung ein, die wiederum Grundlage der vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen ist. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.
16.	**Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: **Bergbau / Altbergbau:** Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Boden und Baugrund **– allgemein:** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. **– mineralische Rohstoffe:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. **– Radonprognose:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die in den Textlichen Festsetzungen unter 5.10 und in der Begründung unter Kapitel 5.5.6 getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden damit fachlich bestätigt.	Ein Baugrundgutachten wurde eingeholt und seine Aussagen in den Planentwurf aufgenommen. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen. Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Die allgemeinen Hinweise wurden im Zuge der Messungen beachtet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Aus einem Radonpotenzial lassen sich allerdings keine Maßnahmen zum Schutz vor Radon in der Bodenluft ableiten, aus realen Messwerten von Langzeitmessungen schon. Somit möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen: Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.	(siehe oben)
	Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.
	Zusätzlich ergeht der Hinweis (s.a. Begründung unter Kap. 5.5.6), dass im Oktober 2015 die Bezeichnung "Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht" durch "Landesamt für Umwelt" ersetzt wurde.	Der Anregung folgend wurde die betreffende Bezeichnung angepasst.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
17.	**Landesbetrieb Mobilität Speyer** das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Ludwigshafen, zwischen der B 37 und der L 523. Beide Straßen befinden sich in diesem Abschnitt innerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 5 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz und § 12 Abs. 2 Landesstraßengesetz ist daher die Stadt Ludwigshafen selbst Baulastträger für die klassifizierten Straßen. Aufgrund dessen bitten wir hier in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Ludwigshafen nimmt ihre Entscheidungskompetenz im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wahr.
18.	**NaturFreunde Verband für Umweltschutz… LV RLP** ☒ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe: Da bereits öffentlich, im Vorfeld von verschieden Seiten vorgebrachte Stellungnahmen und Bedenken von seiten des Investors und der Stadt abgestimmt und entkräftet wurden, erübrigt sich eine Stellungnahme.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der vorgelegten Informationen etwaige Bedenken entkräftet wurden.
19.	**Ericsson Services GmbH** bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Die Deutsche Telekom Technik wurde am Verfahren beteiligt. Da im Zuge des Plan Verfahrens Änderungen am Vorhaben erfolgten wurde die Firma Ericsson weiterhin nach Maßgabe des Baugesetzbuches beteiligt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
20.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich Feuerwehr (2-17)** **Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:** 1. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen Feuerwehr-Bewegungsflächen vorhanden sein. Diese sind in der Bismarckstraße Höhe der geplanten Bushaltestelle und in der Bismarckstraße auf Höhe des Ankerhofes mit einer jeweiligen Länge von 36 m und einer Breite von mind. 3,50 m vorzuhalten. Die Befestigung und Tragfähigkeit dieser Flächen richtet sich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RLP, Stand 1998). 2. Die vorgenannten Flächen sind als Feuerwehr-Flächen mit entsprechenden Schildern „Feuerwehrzufahrt“ und Haltverbot zu beschildern (amtliche Sieglung erforderlich). 3. Die Möblierung um das geplante Gebäude ist mit der Feuerwehr im Vorfeld abzustimmen. 4. Diese Vorgaben sind mit den Veranstaltern des Stadtlaufes und der LUKOM abzustimmen.	zu 1: Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Feuerwehraufstellfläche verzeichnet, die eine Länge von 30 m zzgl. Ein- und Ausfahrtsstreifen aufweist. Sie wurde in Übereinstimmung mit dem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Brandschutzkonzept eingeplant, welches in Abstimmung mit der städtischen Feuerwehr erstellt und in einem Abstimmungsgespräch am 28. März 2019 erörtert wurde. Für die Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass die nebenstehenden Belange der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die technischen Details weiter vertieft. zu 2 - 4: Die nebenstehenden Punkte wurden durch die Vorhabenträgerin im Zuge der Erarbeitung des Brandschutzkonzeptes berücksichtigt. Die fachliche Detailabstimmung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren und wird bis zur angestrebten Erteilung der Baugenehmigung und auch in der Realisierungsphase durch die Vorhabenträgerin weiter betrieben.
	5. Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist eine Wassermenge von mindestens 192 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. An den vorgenannten Bewegungsflächen sind jeweils ein Überflurhydrant im Umkreis von 20 m auf derselben Straßenseite anzuordnen. Ein Überflurhydrant ist im gegenüberliegenden „Platanenhain“ zwischen den beiden geplanten Tiefgaragenzugängen anzuordnen.	zu 5: Das durch die Vorhabenträgerin erarbeitete Brandschutzkonzept, welches in Abstimmung mit der städtischen Feuerwehr erstellt und in einem Abstimmungsgespräch am 28. März 2019 erörtert wurde, sieht eine Löschwassermenge von 96 m³/h vor. Dies geht mit dem nebenstehend herangezogenen Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 bei kleiner Brandausbreitungsgefahr konform. Die dort gesetzten Kriterien für eine mittlere oder große Brandausbreitungsgefahr sind nach Auffassung der Vorhabenträgerin nicht gegeben und wurden so konkret auch durch die Feuerwehr im Rahmen der Abstimmung nicht als gegeben angesprochen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die technischen Details zu dieser Frage abschließend ausgearbeitet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Der Anregung, an der Feuerwehrbewegungsfläche einen zusätzlichen Unterflurhydranten einzurichten, wird gefolgt. Die Vorhabenträgerin wird diesen realisieren. Zur Löschwasserversorgung für die Tiefgarage stehen entsprechend der vorliegenden Löschwasserauskunft ausreichend Hydranten zur Verfügung. Die maximale Entfernung zu den Zugängen beträgt ca. 45 m. Im Verlauf der Dammstraße befindet sich ein weiterer Hydrant, welcher insofern zwischen den Tiefgaragenzugängen liegt. Ein weiterer Hydrant zwischen den Tiefgaragenzugängen erscheint somit nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Sachverhalt nochmals geprüft und ggf. umgesetzt.
21.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen untere Abfallbehörde (4-151)** anbei die Stellungnahme der unteren Abfallbehörde zum vorhabenbezogenen B.plan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz", Bearbeitungsstand 10/03/2016: S. 13: "Altlasten": • Änderung der Überschrift "Altlasten" in "*Abfall und Bodenschutz*" • 2. Absatz: Änderung des Anfangsatzes: "*Die umwelttechnische Untergrunderkundung vom 08.01.2016* ergab für die Deckschicht..... • Zusätzlichen Satz nach 2. Absatz einfügen: *"Die endgültige abfallrechtliche Deklaration der anfallenden Abfälle hat im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen"*	Die nebenstehenden Anregungen wurden aufgegriffen und die Begründung entsprechend präzisiert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	S. 33: • Kap. 5.5.3: Änderung der Überschrift in *"Kreislaufwirtschaftsgesetz"* S. 47: • Kap. 7.2 Altlastenbeseitigung: Streichen des Begriffs "Altlastenbeseitigung", dafür " *Abfallbeseitigung" und* • *streichen von S. 1 bis 6:* stattdessen folgende Formulierung: *"Im Zuge der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen."*	(siehe oben) (siehe oben)
22.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bauaufsicht (4-17)** Den Entwurf zum oben genannten Bauleitplan haben wir zur Kenntnis genommen. Da sich dieser Bauleitplan aktuell noch in der öffentlichen Erörterung bzw. im politischen Diskurs befindet, kann dazu aus bauordnungsrechtlicher Sicht nur eine ansatzweise und vorbehaltliche Stellungnahme erfolgen. Im Einzelnen geht es um folgende Punkte / Sachverhalte, die im Rahmen eines konkreten Bauantrages zur Prüfung, Klärung und Entscheidung anstehen können oder werden: • Wird das Gebäude auf mehreren Grundstücken / Flurstücken errichtet, sind diese zu verschmelzen bzw. die Grenzüberbauung alternativ durch die Eintragung einer sog. Vereinigungsbaulast zu sichern. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass es hierbei auch teilweise um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen handelt und ggfls. nur der unterirdische Bereich baurechtlich relevant sein kann.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nebenstehend angesprochenen Aspekte im Baugenehmigungsverfahren und damit im Nachgang zur Bauleitplanung relevant werden. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert. Seitens Vorhabenträgerin ist vorgesehen, die Grundstücksteile, die überbaut werden sollen, zu verschmelzen.
	Der Ausschluss der Prostitutionsausübung jedweder Art ist bauordnungsrechtlich nur von nachrangiger Bedeutung, weil das Plangebiet ohnehin im sog. Sperrbezirk liegt und hier die Sperrgebietsverordnung als Ausfluss aus dem AGStGB zur Anwendung kommt. Diese verfolgt die gleiche Zielsetzung und wird zuständigkeitshalber vom Bereich 2-14 / Öffentliche Ordnung vollzogen. Gleichwohl ist eine bauplanungsrechtliche Festsetzung bei einem evtl. späteren Wegfall der Sperrgebietsverordnung durchaus sinnvoll und zweckmäßig. Ansonsten bleibt abzuwarten, wie sich die Angelegenheit weiterentwickelt und welche Festsetzungen letztlich noch im Detail abzustimmen sind.	Die nebenstehenden Ausführungen zum „Sperrbezirk“ werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Festsetzungen stellen in diesem Sinne eine Ergänzung auf eigener Rechtsebene dar.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
23.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Entsorgungsbetrieb (4-22)** der WBL, Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik hat gegen das oben genannte Vorhaben keine Einwände. Wir möchten Sie aber bitten, bei den vorzusehenden baulichen Maßnahmen auf geeignete Entsorgungswege zu achten. Die Standplätze der Abfallgefäße sollten ebenerdig für ein 4 – Tonnen-System (Restabfall, Bioabfall, Papier und Leichtstoffverpackung) ausgelegt und nicht weiter als 15 m zur Ladestelle sein.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die ergänzenden Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben und durch diese im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.
24.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Stadtentwässerung (4-24)** Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung wesentlich berührt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen öffentliche Kanäle. Soweit wir dass aus den vorgelegten Plänen erkennen können, liegt die geplante unterirdische Baugrenze an der Ostseite, in unmittelbarer Nähe oder evtl. sogar über dem dort verlaufenden Mischwasserkanal DN 300 / DN 400. Wir haben die Kanäle im Geltungsbereich des B-Plans in dem beigefügten Plan farbig hervorgehoben. Der betroffene Kanal wurde 1997 in einem dafür hergestellten Stollen gebaut. Nachdem der Kanal in diesen Stollen eingebracht war, wurde der Stollen mit einer Art Magerbeton verfüllt. Aus diesem Grund ist im Bereich der Kanaltrasse mit Beton-Hindernissen zu rechnen, die über die Nennweite des Kanals ca. 1m hinaus gehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die fachlichen Belange wesentlich berührt werden. Aufgrund der nebenstehenden Ausführungen wurde eine vertiefte inhaltliche Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und dem Bereich Stadtentwässerung durchgeführt. Diese erbrachte das Ergebnis, dass der nebenstehend angeführte Mischwasserkanal funktionslos ist und in unmittelbarer Abstimmung mit der Fachabteilung aufgehoben werden kann. Entsprechende vertragliche Regelungen werden zwischen Vorhabenträgerin und der Stadtverwaltung (Bereich Stadtentwässerung /Straßenunterhalt) abgeschlossen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Da die Gründung des Baukörpers unterhalb der Kanalsohle liegt, wären außerdem geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine Lageveränderung des Kanals verhindern. Eine Verlegung des öffentlichen Kanals nach Osten, ist wegen der dort verlaufenden Gleistrasse nicht möglich. Östlich der Gleistrasse wurde im Zuge der Platzbefestigung eine massive Betonplatte eingebaut. Aus diesem Grund wäre eine Kanalverlegung dort auch nur mit extrem hohem baulichem und wirtschaftlichem Aufwand zu bewältigen. Wir hatten bereits bei dem Abstimmungsgespräch bei der W.E.G am 18.08.2014 auf Kanäle hingewiesen und Bestandspläne an den Eigentümervertreter übergeben. Wir schlagen deshalb vor, die unterirdischen und oberirdischen Baugrenzen so festzulegen, dass eine Sanierbarkeit der Kanäle gewährleistet bleibt. Grundsätzlich benötigen wir hierzu einen Arbeitsraum von ca. 2,5 m beidseits der Kanalachse. Die genaue Lage der Kanäle ist im GIS der Stadt Ludwigshafen auf dem Layer „Kanal“ ersichtlich.	
	Regenwasserableitung: Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 soll Niederschlagwasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine dementsprechende öffentliche Kanalisation steht nicht zur Verfügung. Im Geltungsbereich des B-Plans steht lediglich eine Mischwasserkanalisation zur Verfügung. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwarten wir keine höheren Regenwasserabflüsse als im bisherigen Bestand. Dennoch ist das Thema Regenwasserbewirtschaftung im Sinne des WHG abzuarbeiten. Wir empfehlen die Stellungnahme der SGD-Süd abzuwarten bzw. den Kontakt zur SGD-Süd diesbezüglich schnellstens herzustellen.	Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Sinne der Abwassersatzung vollständig erschlossen. Die Etablierung einer reinen Regenwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes wäre unverhältnismäßig und ist nicht vorgesehen, es wird vielmehr auf die bestehenden Erschließungsanlagen zurückgegriffen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, wurde am Verfahren beteiligt. Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme wurde Kapitel 5.1.7 der Begründung um die Aussage ergänzt, dass zur Verzögerung des Wasserabflusses Dachbegrünungen festgesetzt werden. Es bestehen insofern keine fachlichen Bedenken gegen den vorgesehenen Anschluss der Entsorgungspfade an die tatsächlich vorhandenen Systeme.

10.7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 14.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016 (Erörterungstermin am 17.03.2016) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden nachfolgende Anregungen geäußert:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	**Bürgerin 1** ich möchte hiermit meine Bedenken zu der Höhe des geplanten Hochhauses ausdrücken (und viele in unserem Hause sind der gleichen Meinung). Es wird zweifelsfrei so sein, dass wir weniger Sonne und viel Schatten haben werden, wenn dieses Gebäude nun höher als geplant werden soll. Es ist schon befremdlich zu hören, dass der Investor dieses Haus später verkaufen will. Er setzt es uns also vor die Nase und verschwindet dann. Wir befürchten alle hier im Hause, dass dies wiederum nicht die hohen Erwartungen erfüllen wird. (Sh. Walzmühle und Faktorhaus).	Um den nebenstehend formulierten Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte. Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes und die resultierende Veränderung der Besonnung gegenüber dem Bestand (Tortenschachtel) über den gesamten Jahreszeitraum wurde an verschiedenen repräsentativen Punkten in der Nachbarschaft untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Höhe des Gebäudes hinsichtlich der Besonnungszeiten zwar Qualitätsminderungen an verschiedenen untersuchten Punkten gibt, jedoch die aus den einschlägigen Normen ableitbaren Mindeststandards, soweit sie nicht bereits vorher bereits unterschritten waren, im Wesentlichen weiterhin eingehalten werden. Die teilweise sich tatsächlich ergebenden Einschränkungen werden als solche erkannt und sind in Kapitel 6.3.3 der Begründung im Detail und bezogen auf die einzelnen betroffenen Gebäude und Wohnungen dokumentiert. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der DIN 5034 entsprechen, um eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. An Gebäuden in der Ludwigstraße

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		sind gegenüber Punkt 7 oder 5 geringere Auswirkungen durch die Planung gegeben. In höheren Stockwerken sind gegenüber den betrachteten niederen Stockwerken keine Konflikte mit den Beurteilungswerten gegeben. Es ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen. Neben den vorstehend thematisierten „Verschlechterungen“ ergeben sich in der lichtarmen Jahreszeit bei der Besonnung an einem Punkt Verbesserungen im Bereich Ankerhof. Hier haben Wohnungen, die vorher durch die lang gestreckte Tortenschachtel verschattet waren, wegen der schmaleren Silhouette des Neubaus eine längere Besonnungszeit. Nicht zuletzt verbessert sich auch die Belichtungssituation öffentlicher Räume auf dem Berliner Platz im Bereich der Haltestelle entscheidend, insbesondere da diese nicht mehr durch die Tortenschachtel überbaut ist. Die zusätzlich zu erwartenden Einschränkungen hinsichtlich der Besonnung durch den geplanten Baukörper sind insgesamt maßvoll und insbesondere im Innenstadtbereich, in dem der Wohnfunktion gegenüber anderen Nutzungen kein Vorrang zukommt, zumutbar.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	In der Innenstadt fehlt einfach ein gutes Warenhaus. Es stehen so viele Räume in der Stadt leer, das mag zum Teil an den hohen Mietkosten liegen, die aber in dem neuen Gebäude sicher nicht geringer sein werden. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum ! Als der Kaufhof und dann die Kaufhalle in der "Tortenschachtel" untergebracht waren, gab es sehr viele Laufkundschaft. Die Leute die hier umsteigen mussten, konnten schnell noch etwas besorgen, vor allem aber Lebensmittel kaufen. Wenn "Real" aus der Walzmühle auszieht, ist hier nur noch "Netto" oder "Aldi" in der Nähe. Die vielen Menschen die hier umsteigen würden eher verweilen, wenn es wiederum ein ganz normales Warenhaus mit Lebensmittel-Verkauf geben würde und man all die Dinge kaufen könnte welche die Discounter nicht führen. Auch wäre das Dach-Cafe sicher eine Attraktion die viele Leute anziehen würde. Die riesige Höhe zieht niemanden an !	Der Vorhabenstandort hat sich für das zuvor dort vorhandene Warenhaus über einen langfristigen Zeitraum als wirtschaftlich nicht tragfähig erwiesen, was schlussendlich zu der Nutzungsaufgabe der ehemaligen „Tortenschachtel“ geführt hat. Insofern ist ein Bedarf an Einzelhandelsflächen im Rahmen eines „normalen Warenhauses“ an dem hier gewählten Standort offensichtlich nicht gegeben. Kleinere Einzelhandelsflächen sind im Erdgeschoss vorgesehen und können zur Versorgung des Umfeldes und auch der „Laufkundschaft“ beitragen. Zudem befindet sich die benachbarte Walzmühle derzeit in einem Umstrukturierungsprozess und soll zukünftig als Nahversorgungszentrum (auch mit Lebensmittelgeschäften) gestärkt werden. Das Vorhaben wurde durch die Vorhabenträgerin aufgrund von internen Marktanalysen grundsätzlich so konzipiert, dass ein wirtschaftlicher Betrieb umsetzbar ist. Gegenteilige Erkenntnisse, welche etwa eine Nicht-Umsetzbarkeit der Planung befürchten lassen würden, liegen der Stadt nicht vor. Die Bedenken werden nicht geteilt und die Anregung zurückgewiesen.
	Meine Bitte wäre, mehr auf die Bürger dieser Stadt zu hören und nicht nur die oft illusorischen Vorstellungen der Investoren zu unterstützen.	Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die Bürger mehrfach angehört und informiert. Die eingehenden Stellungnahmen werden in die Planungsentscheidungen bzw. in die Gesamtabwägung aufgenommen. Die Vorstellungen der Investoren werden nur insofern unterstützt, wie sie mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Ludwigshafen vereinbar sind.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	**Bürger 2** Sehr geehrte Damen und Herren, sicherlich ist es zu begrüßen, dass sich ein Investor gefunden hat, durch dessen Engagement der "Südpol" neue Impulse erhalten soll. Stadtverwaltung und Stadtrat sollten aber bei aller Freude nicht vergessen, dass im Bereich des "Südpoles" von LU schon andere, zumeist Ludwigshafener Bürger, dort investiert haben und noch investieren, sei es als Hausbesitzer, Geschäftsleute oder Wohnungsinhaber. Auch ihre Interessen müssen bei der Baugenehmigung für das "Metropol" berücksichtigt werden. 1.) Deshalb widerspreche ich einer Bauhöhe von mehr als den ursprünglich vorgesehenen 53 Metern. Begründung: Der "Metropol"-Bau wird nicht auf weithin unbebautem Gelände errichtet, sondern mitten in der Stadt in einem bislang stadtplanerisch und baurechtlich völlig anders konzipierten Umfeld. Für die Firma Timon-Bauregie soll nun ein Sonderrecht geschaffen werden, das ihr erlaubt, über die im Umfeld vorgeschriebene maximale Bauhöhe hinauszugehen. Das ist - in Maßen - verständlich und auch zu akzeptieren. Aber schon die ursprünglich angegebene Gebäudehöhe von 53 Metern lag an der Grenze des Zumutbaren. 53 m Bauhöhe bedeuten bereits eine erhebliche Beschattung der oberen Ludwigstraße und - in geringerem Maße- Teile der Wredestraße. 53 m sind immerhin das Zweieinhalbfache der Ankerhofhöhe.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Engagement der Vorhabenträgerin begrüßt wird. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ludwigshafen kommt im Zuge der vorliegenden Planung ihrer im Baugesetzbuch verankerten Pflicht nach, alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Entwicklung des Vorhabens erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Im Vordergrund stehen nicht die Interessen des Investors, vielmehr wird eine mit den städtebaulichen Zielen in Einklang stehende Bebauung an der Stelle des alten Kaufhofs angestrebt. Die aktuell geplante Höhe des Gebäudes ergab sich aus folgenden Gründen: - Das Gebäude verleiht der Stadtsilhouette ein positiv prägendes, unverwechselbares Aussehen und wirkt damit identitätsstiftend. Der Berliner Platz, der bislang durch den Baukörper der Tortenschachtel sein unverwechselbares Bild hatte, wird zukünftig durch das Metropol-Hochhaus in besonderem Maße geprägt. - Auch andere Gebäude in Ludwigshafen haben eine vergleichbare Höhe wie das Metropol-Hochhaus bzw. reichen noch darüber hinaus. Diese sind eher in den Randlagen der Innenstadt zu finden. Umso mehr hat ein Hochhaus aus städtebaulicher Sicht direkt im Stadtzentrum seine Berechtigung. - Durch die Rücknahme der Überbauung des Berliner Platzes geht überbaubare Fläche verloren, ein Ausgleich für diesen

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Andererseits ist auch der Bauträger ursprünglich von einer Bauhöhe von 53 m ausgegangen und hat die "Tortenschachtel" abgerissen. Das heißt doch wohl, dass der Investor für eine sinnvolle wirtschaftliche Verwertung des Objektes 53 m als ausreichend angesehen hat. Die Höhenbegrenzung auf 53 m wäre somit eine Kompromisslösung, die nicht nur die wirtschaftlichen Interessen des Bauträgers. sondern auch die der Innenstadtbewohner berücksichtigt.	Verlust an Nutzfläche wird durch eine höhere Bebauung erreicht. Die höhere Nutzfläche gegenüber dem Bestand ergibt sich darüber hinaus aus dem vorgesehenen Nutzungsmix, da die geplanten Nutzungen – jede für sich genommen – erst ab bestimmten Größenordnungen wirtschaftlich darstellbar sind. Aus diesen Erwägungen heraus ergab sich eine weitere maßvolle Aufstockung des Gebäudes. Zur Minderung der Verschattung wurde der Baukörper so angeordnet, dass er den am meisten betroffenen Wohnungen im Norden (Ankerhof) seine Schmalseite zuweist. Um den Bedenken hinsichtlich einer Verschattung Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte. Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes und die resultierende Veränderung der Besonnung gegenüber dem Bestand (Tortenschachtel) über den gesamten Jahreszeitraum wurde an verschiedenen repräsentativen Punkten in der Nachbarschaft untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Höhe des Gebäudes hinsichtlich der Besonnungszeiten zwar Qualitätsminderungen an verschiedenen untersuchten Punkten gibt, jedoch die aus den einschlägigen Normen ableitbaren Mindeststandards, soweit sie nicht vorher bereits unterschritten waren, im Wesentlichen weiterhin eingehalten werden. Die teilweise sich tatsächlich ergebenden Einschränkungen werden als solche erkannt und sind in Kapitel 6.3.3 der Begründung im Detail und bezogen auf die einzelnen betroffenen Gebäude und Wohnungen dokumentiert. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		DIN 5034 entsprechen, um eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. An Gebäuden in der Ludwigstraße sind gegenüber Punkt 7 oder 5 geringere Auswirkungen durch die Planung gegeben. In höheren Stockwerken sind gegenüber den betrachteten niederen Stockwerken keine Konflikte mit den Beurteilungswerten gegeben. Es ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen.
	2.) Weiterhin beantrage ich, beim Neubau des "Metropol"-Gebäudes und der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung ausdrücklich zu untersagen. Begründung: Da eine Grundwasserabsekung nicht nur direkt an der Baustelle wirksam wird, sondern auch den Untergrund in weitem Umkreis beeinträchtigen kann, darf sie auf keinen Fall vorgenommen werden. Die Gefahr von Langzeitschäden an Hochstraße, Moschhaus und Bauten um den Berliner Platz ist zu groß. Dass ohne Grundwasserabsenkung gebaut werden kann, wurde beim Faktor-Haus bewiesen, wo die Fundamentplatten unter Wasser betoniert wurden.	Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Zudem wird eine Beweissicherung durchgeführt, um baubedingte Schäden im räumlichen Umfeld ggf. zu dokumentieren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3.) Mein dritter Punkt ist <u>der Vorschlag bzw. die Anregung, den Platz des jetzigen Platanenhaines nach dem Bau der Tiefgarage neu und ansprechender zu gestalten.</u> Begründung: Geplant ist bis jetzt, zum Bau der Tiefgarage die Platanen auszugraben, anderswo vorübergehend einzugraben und wieder auf ihrem alten Platz einzusetzen. Wenn aber die Platanen wegen der Baumaßnahmen auf jeden Fall entfernt werden müssen, ist es doch naheliegend, den Platz völlig neu zu gestalten. Zum einen wird es in Zukunft sicher Probleme geben mit den Wurzeln der Bäume und der Dichtigkeit der Tiefgarage, und zum anderen ist der Platanenhain nach dem Laubfall fast ein halbes Jahr nur grau in grau und nicht sonderlich attraktiv. Lohnt es wirklich den Aufwand, das alles wiederherzustellen? Könnte man die Platzgestaltung nicht verbessern? In anderen Städten findet man an solchen Plätzen eine kleine Grünanlage, eine Skulptur und Spielgeräte für Kinder u.ä.. Warum nicht in LU ? Dabei war dieser Platz in den 70er Jahren schon einmal recht ansprechend gestaltet worden unter dem Motto "Visitenkarte". Warum nicht ein kleines Pendant zum Ludwigsplatz? Die Chance sollte genutzt werden.	An dem Platanenhain als öffentlich zugänglicher Platz wird grundsätzlich festgehalten. Es besteht ein im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vielfach dokumentiertes öffentliches Interesse daran, seine gelungene und akzeptierte Gestaltung und Funktion beizubehalten. Im Rahmen einer Anpassung an die Erfordernisse der Tiefgarage wird bei seiner Neubepflanzung eine geringfügige Änderung des Baumrasters vorgenommen. In diesem Zusammenhang werden sich im Detail gestalterische Änderungen ergeben, welche durchaus eine Verbesserung der heutigen Situation darstellen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	**Bürger 3** Basierend auf den ausgelegten Unterlagen und dem Entwurf der Begründung möchte ich einige Punkte anmerken, die angemessen in den Entwurf des Bebauungsplans und die der Entscheidungsvorlage beigefügten Erwägungen eingearbeitet werden sollten.	
	Bau Tiefgarage unter Platanenhain Grundwasserabsenkung Unter 5.7 steht: Für die Baugrube sind Ausschachtungen von bis zu 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten. Aufgrund des Grundwasserstandes ist entweder eine Baugrubenabdichtung oder eine Grundwasserhaltung erforderlich. Risiken durch Grundwasserabsenkung sind vorstellbar für die angrenzende Tiefgarage des Mosch-Hochhauses und die südliche Hochstraße. Beim Faktorhaus wurde ohne Grundwasserabsenkung gearbeitet. Eine Grundwasserabsenkung sollte von vornherein ausgeschlossen werden, wenn hierdurch irgendwelche Risiken denkbar sind. Etwaige Bearbeitung von Folgen, auch wenn eine Beweissicherung vorliegt, würde langjährige Probleme nach sich ziehen.	Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Zudem wird eine Beweissicherung durchgeführt, um baubedingte Schäden im räumlichen Umfeld ggf. zu dokumentieren. Generell handelt es sich hierbei um einen Aspekt der baulichen Umsetzung, der über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinausgeht.
	Inwieweit die in 1.6.2 erwähnte **Entlüftung der Tiefgarage** mit mindestens 3m über GOK unauffällig untergebracht werden kann, ist offen und sollte noch im Planentwurf geklärt werden	Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Belüftungseinrichtungen in die Zugangsbauwerke (Rampenbauwerk und Treppenhaus) zur Tiefgarage integriert und treten als Solche nicht gesondert in Erscheinung. Der Anregung wurde insofern gefolgt.
	Die Umleitungsführung für die Bismarckstraße von Nord nach Süd ist durch die Bismarckstraße und Dammstraße vorgesehen. An der Kreuzung Ab-/Auffahrt Hochstraße | Bismark-York-Straße | Straßenbahn fallen Verkehrsbeziehungen aus der Bismarckstr. weg, deutlich mehr kommt aus der Dammstr. Die sowieso schon ärgerliche **Ampelschaltung** sollte hier für die Bauzeit von vornherein optimiert werden.	Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall durch die Stadt Ludwigshafen umgesetzt. Generell handelt es sich hierbei um einen Aspekt der baulichen und organisatorischen Umsetzung, der über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinausgeht.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Schattenwurf des Gebäudes auf den Berliner Platz. In der Sommerzeit ändern sich die Verhältnisse in der Abendsonne auf dem Berliner Platz gravierend. Die Tortenschachtel beschattete bisher gegen Abend nur Straßenbahn- und Bushaltestelle. Vermutung: Die Bilder in der Begründung S.56 für den 21.06. berücksichtigen nach meinen Ermittlungen die Sommerzeit nicht. Auf die angegebenen Zeiten wäre 1 Stunde draufzurechnen (siehe Wikipedia: Sonnenstand). Etwa zwischen 18-19:30 Uhr liegt ein Schattenwinkel von 90-105° vor, die Sonne steht dann unter 20° hoch, in der Zeit wird dann durch die Höhe des Metropol der gesamte Berliner Platz bis zum S-Bahn-Eingang zwischen Nordbebauung und Faktorhaus komplett beschattet, was die abendliche Aufenthaltsqualität, besonders auch bei Festen, deutlich einschränkt.	Um den Bedenken hinsichtlich einer Verschattung Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte. Wegen der umstehenden höheren Gebäude waren große Teile des Platzes - vor allem bei den erwähnten Sonnnenständen - bereits im Bestand verschattet. Die zusätzliche Verschattung wird durch die nachhaltige Aufwertung der öffentlichen Räume mehr als aufgewogen. An den für den Berliner Platz untersuchten Punkten wurde für die Sommersonnenwende keine Einschränkung der Besonnung festgestellt, für die Zeit zwischen Tag- und Nachtgleiche und Sommersonnenwende ergaben sich nur geringe Einschränkungen. Die Sommerzeit wurde im Gutachten berücksichtigt, es ändert nichts an der Besonnungs- bzw. Verschattungsdauer. Dies ist auch der Anlage 10.4 „3D-Schattendarstellung“ zu entnehmen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Stadtplanerische Auswirkungen des veränderten Flächenangebotes sind nur wenig in der Begründung unter 3.3.2 und 6.1.1 betrachtet. Eine grobe Übersicht der BGF ergibt: Nutzung Einzelhandel/Lager bisher: UG+EG+OG1: 5700+2300+2600 = 10.600 m² (=Fußnote S.15): neu Metropol: UG + EG: ca. 6000 m² (nicht 3300 m²), davon ca. 2 größere Läden im UG neu Büro: 1.OG komplett, 2.-9.OG Gebäude 1 ca. 2500m² + 8 x 1100 m² = 11500 m² neu Praxen 2.-5.OG Gebäude 3 ca. 4*750 = 3000 m² neu Wohnen 10.-17.OG Gebäude 1 ca. 8 x 1100 m² = 9000 m² Zum Einzelhandel: Timon Bauregie sagte, es würde kein Nachbar umworben, keine Läden aus der Rheingalerie würden angenommen. Der Vergleich mit der bisherigen Fläche ist nicht relevant, da diese Fläche schon lange nicht mehr genutzt wurde. Es wird also eine Neubelegung der ca. 6000 m² geben. Ein Teil davon wird sicher aus der Innenstadt oder der Walzmühle kommen. Beides wird sich weiter leeren. Praxen: hier kommt eine Fläche des halben Lusanums dazu. Hier werden sicher einige Ärzte aus der Innenstadt umziehen. Büros: hier entstehen beachtliche neue Flächen, obwohl es genügend Flächen in der Stadt gibt. Hier wird es bei der attraktiven Lage sicher zu einigen Umzügen aus der Innenstadt kommen, soweit sich die m²-Mietpreise rechnen. Wohnungen: hier entstehen Wohnkapazitäten in der Größenordnung von 60% des Moschhauses. Aufgrund der erheblich höheren m²-Mieten rechne ich hier nicht mit Verlagerung, sondern Zuzug, wenn der Standort attraktiv genug erscheint. Das würde dann sicher zur Aufwertung der Gegend führen	Die nebenstehenden Zahlen stammen aus der Vorentwurfsfassung der Planung. Die seinerzeit noch vorgesehenen Wohnungen sind nicht mehr Gegenstand des Vorhabens. Die aktuellen Zahlen sind in Kapitel 3.3.2 der Begründung dokumentiert. Das Vorhaben wurde durch die Vorhabenträgerin aufgrund von internen Marktanalysen grundsätzlich so konzipiert, dass ein wirtschaftlicher Betrieb umsetzbar ist. Auf dieser Basis hat sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet. Gegenteilige Erkenntnisse, welche etwa eine Nicht-Umsetzbarkeit der Planung befürchten lassen würden, liegen der Stadt nicht vor. Eine aktive Marktsteuerung der gewerblichen Flächennutzung im Stadtgebiet ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2020 (Herausgeber: Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, Mannheim) wird zudem auf Seite 19 ausgeführt: „Die Leerstandsquote von 1,2 Prozent zeigt, dass der Markt für Büroflächen offensichtlich leergefegt ist. Ludwigshafen benötigt dringend moderne Büroflächen“. Die Bedenken werden somit nicht geteilt.
	Kritisch für die Stadt sehe ich den Zuwachs an Büro- und Praxisraum. Eine Begrenzung, sprich Verringerung erscheint mir sinnvoll, damit könnte die Gebäudehöhe um ca. 20m sinken, mit entsprechend geringerer Verschattung und sonstigen Umweltauswirkungen.	(siehe oben)
	Insgesamt vermisse ich aktive stadtplanerische Überlegungen seitens der Stadt. Ich sehe nur, dass die Planung durch wirtschaftliche Interessen des Investors bestimmt sind.	Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt. Die Tatsache, dass auf Antrag einer Vorhabenträgerin ein auf das Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt wird bedeutet mitnichten, dass dem Vorhaben ein Vorrang gegenüber dem planerischen Gesamtkonzept der Stadt Ludwigshafen eingeräumt

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Genügend und positiv im Planentwurf berücksichtigt erscheinen mir: 1.5.1, 1.5.3 Detaillierte Regelungen zum Platanenerhalt, Belag, Ersatz, Einpflanzposition 1.5.2 Kein Ganzglas, kein Durchblick, reflex-armes Wärmeschutzglas 2.3 Außenantennen und Mobilfunkmasten sind verboten 1.6.1 Schallschutz: passende Außenbauteile, s. Gutachten Genest	wird. Vielmehr dient die Bauleitplanung eben gerade dazu, dem Vorhaben durch verbindliche Regelungen planerische „Leitplanken“ vorzugeben, die ein Einfügen in das städtische Gesamtkonzept bedingen. Die Begründung enthält insbesondere in Kapitel 5.1 entsprechende Ausführungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
4.	**Bürger 4** Herr [redacted] bittet den Stadtrat bei seinen planerischen Vorgaben und Entscheidungen zu berücksichtigen, dass Veränderungen während des Nutzungszeitraumes des Objektes (voraussichtlich 99 Jahre) aus städtischer Sicht wünschenswert und möglich bleiben sollen. Deshalb muss verhindert werden, dass Eigentum zersplittert wodurch die Anzahl von Verhandlungspartnern nicht mehr handhabbar ist (siehe Moschhochhaus oder Yorkhochhaus). Folgende konkrete Anregungen werden gegeben: • Aufteilung in Teileigentum Herr [redacted] spricht sich dagegen aus das Objekt in Teileigentum aufzuteilen, da hierdurch mit zunehmender Zahl der Miteigentümer (Wohnungseigentümer) die Möglichkeit in dem Objekt zu späterem Zeitpunkt Veränderungen vorzunehmen erheblich erschwert, bzw. zum Teil unmöglich gemacht werden. Deshalb sollte das Objekt möglichst in einer Hand verbleiben. Aus dem Grunde sollte auf Wohnnutzung gänzlich verzichtet werden. • Erhöhung des Gebäudes um 14 Meter Herr [redacted] spricht sich gegen diese Gebäudeerhöhung aus, weil hierdurch die Nutzer und mögliche Anzahl der Miteigentümer weiter zunimmt. Sollte das Gebäude ausschließlich gewerblich genutzt werden, wäre die Erhöhung hinnehmbar.	Die Aufteilung der Immobilie in Teileigentum ist seitens der Vorhabenträgerin nicht beabsichtigt. Überdies liegt die Umsetzung des Vorhabens bzw. der Bau des Metropol-Hochhauses - und damit die Herstellung des gewünschten Planzustandes - verpflichtend in der Hand der Vorhabenträgerin. Die Entwicklung des Vorhabens erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Die aktuell geplante Höhe des Gebäudes ergab sich aus folgenden Gründen: - Das Gebäude verleiht der Stadtsilhouette ein positiv prägendes, unverwechselbares Aussehen und wirkt damit identitätsstiftend. Der Berliner Platz, der bislang durch den Baukörper der Tortenschachtel sein unverwechselbares Bild hatte, wird

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		zukünftig durch das Metropol-Hochhaus in besonderem Maße geprägt. - Auch andere Gebäude in Ludwigshafen haben eine vergleichbare Höhe wie das Metropol-Hochhaus bzw. reichen noch darüber hinaus. Diese sind eher in den Randlagen der Innenstadt zu finden. Umso mehr hat ein Hochhaus aus städtebaulicher Sicht direkt im Stadtzentrum seine Berechtigung. - Durch die Rücknahme der Überbauung des Berliner Platzes geht überbaubare Fläche verloren, ein Ausgleich für diesen Verlust an Nutzfläche wird durch eine höhere Bebauung erreicht. Die höhere Nutzfläche gegenüber dem Bestand ergibt sich darüber hinaus aus dem vorgesehenen Nutzungsmix, da die geplanten Nutzungen – jede für sich genommen – erst ab bestimmten Größenordnungen wirtschaftlich darstellbar sind. Aus diesen Erwägungen heraus ergab sich eine weitere maßvolle Aufstockung des Gebäudes. Die Auswirkungen der Gebäudehöhe auf das städtebauliche Umfeld sind von der Art der im Gebäude durchgeführten Nutzung unabhängig und wurden entsprechend untersucht und für verträglich erkannt. Aufgrund der aktuellen Vorhabenplanung sind künftig ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig, der nebenstehenden Anregung wurde insofern entsprochen.
	Als Anlage wurde eine ausführliche Zusammenstellung von weiteren Gesichtspunkten für die Abwägung des Stadtrates zum Bebauungsplanverfahren übergeben.	Die Einzelpunkte der Aufstellung werden im Folgenden behandelt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Der Bauherr wird früher oder später die Wohnungen in Eigentumswohnungen überführen. Die 14m Gebäudeerhöhung sind nur für Wohnungen geplant. Durch den sich daraus ergebenden erhöhten Anteil an Eigentumswohnungen ergibt sich eine ist eine große Zahl von Miteigentümern. Eine eventuelle anstehende bauliche Maßnahme, Beseitigung von Baumängel nach 30 Jahren (z.B. Colini-Center, Mannheim-Stadthaus N1), Renovierungen, gewollte Veränderung, anstehende Sanierungen ist fast unmöglich, weil ein hoher Anteil von Wohnungseigentümer andere Schwerpunkte setzt als z.B. die Gewerbeeinheiten – oder umgekehrt. Wohnungseigentümer die Ihre Eigentumswohnungen vermieten, wollen nur Rendite sehen und keine Ausgaben für die Gebäudepflege, weder für Innen noch für Außen investieren. Ähnliches kann auch für Gewerbeeinheiten zutreffen. Moschhaus Gewerbeeinheiten- teilweise-Leerstand, Walzmühle Gewerbeeinheiten-Leerstand, Ludwigstraße Gewerbeeinheiten- teilweise-Leerstand, Bismarckstraße Gewerbeeinheiten-teilweise-Leerstand, Wohnungseigentümer die Ihre Eigentumswohnungen selbst nutzen können die sich daraus ergebenden hohen Nebenkosten nicht bezahlen oder wollen dies nicht, da Sie nur für eine absehbare Zeit in dieser Wohnung leben möchten. Es sind vorwiegen 1-2 ZKB-Wohnungen geplant – Aussage von Hr. Tetzner. Für Arbeiter die kurzfristig für die BASF arbeiten (z.B.-Montage). Es sind keine Balkone vorhanden - für viel Familien ein „no-go“ Schlussfolgerung: Das Gebäude wird erstellt und die Gefahr, dass wir in 70-zig Jahren im Herzen von Ludwigshafen ein verwahrlostes Hochhaus stehen haben ist vorhersehbar.	Die Errichtung von Wohnungen ist nicht mehr Gegenstand des Vorhabens. Die nebenstehend formulierten Bedenken sind damit gegenstandslos.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Eine andere Nutzung wird dann nicht mehr möglich sein, da das Herz von LU unter vielen Wohnungseigentümer aufgeteilt ist. Ein Abriss, oder eine General-Sanierung ist zu einem so frühen Zeitpunkt (70 Jahre) nicht möglich, da die Teileigentümerzahl zu groß ist und zu viele unterschiedliche Interessengruppen vorhanden sind. Dieses Gebäude ist ein Anblick für die nächsten 150 Jahre und gibt unserer nachfolgenden Generation keinen Spielraum eine Bauliche-Veränderung des Berliner Platzes herbeizuführen. In der Vergangenheit hat die Stadtverwaltung die Nutzung in ~110 Jahren schon 2x geändert. Abriss des Pfalzbaus (Standzeit ~50 Jahre) Abriss der Tortenschachtel (Standzeit ~55 Jahre)	(siehe oben)
	Falsche Darstellung der Bilder auf dem Bauzaun. Der Bauträger war also bis Ende Jan. 2016 mit 54m Gebäudehöhe einverstanden. Siehe entwürfe Bilder-Bauzaun. Bei seiner gesamten Kalkulation war also mit einer Gebäudehöhe von 54m eine erfolgreiche Rendite zu erzielen. Plötzlich müssen es 67m Gebäudehöhe sein. Er möchte noch mehr Rendite sehen und das auf Kosten der Bürger von LU. Ich bitte die Stadtverwaltung um Richtigstellung der dargestellten Bilder, oder um Einhaltung der eingereichten Baupläne mit 54m Gebäudehöhe. Sollte die Stadt die 67m genehmigen würden die Betrachter getäuscht. Die Bürger der Stadt-LU würden dann mit Wissen der Stadtverwaltung belogen. Das Gebäudedach ist nach heutigem Planungsstand nicht begehbar und war und ist nach Aussage von Hr. Tetzner nie geplant. Nach telefonischer Aussage von Hr. Magin Stadtplanungsamt-LU ist es mir überlasse eine Privatklage wegen falscher Darstellung und falscher Veröffentlichungen am Bauzaun zu klagen. Das Bauamt als Genehmiger der Bebauung hat nach meiner Ansicht kein Interesse eine Richtigstellung der Darstellung vor Genehmigung des Projektes zu veranlassen. Was sich für die Bürger der Stadt-LU als interessenloses Verhalten des Stadtplanungsamt-LU gegenüber der Öffentlichkeit darstellt.	Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin mitgeteilt. Der Annahme, die Planung diene der Erzielung von Rendite der Vorhabenträgerin zulasten der Bevölkerung der Stadt Ludwigshafen, wird entgegengetreten. Die mit dem Vorhaben verbundenen positiven Aspekte bspw. einer Belebung des „Südpols“ der Innenstadt sind in der Begründung dokumentiert. Dass dies nicht aus der Luft gegriffen ist schlägt sich auch in einzelnen Fachstellungnahmen, beispielsweise der rnv nieder, welche eine durch das Vorhaben bedingte Stärkung des ÖPNV erwartet. Bei der Gestaltung des Bauzaunes handelt es sich generell um einen Aspekt, der über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinausgeht. Eine privatrechtlich einklagbare Verbindlichkeit der dort angebrachten Abbildungen wird nicht gesehen. Die Anregung, die Abbildungen zu aktualisieren, wurde aber an die Vorhabenträgerin weiter gegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Sollt eine Gebäudeerhöhung um 14m mit Eigentumswohnungen durch die Stadtverwaltung genehmigt werden, wo sind dann die mehr benötigten Dauerstellplätze für die PKW's vorgesehen. Wie viele Wohnungen werden es mehr sein und um wie viele Dauerstellplätze müssen zusätzlich gebaut werden.	Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert).
	Über welchen Weg werden die Ein- / Auszüge aus den Wohneinheiten erfolgen? Wo kann der Umzugs-LKW den Lastenaufzug anfahren? Wo kann eine Privat-Person große, schwere Dinge für die eigene Wohnung mit dem eigenen PKW anliefern?	Die Errichtung von Privatwohnungen ist nicht mehr Gegenstand des Vorhabens. Bezüglich zu erwartender Lieferverkehre für das Metropol-Hochhaus sind aussagekräftige Angaben zu Lieferverkehren, Anlieferzonen etc. in den Planunterlagen enthalten.
	Ist in beiden Gebäudetürmen die Nutzung durch Eigentumswohnungen geplant?	Die Errichtung von Privatwohnungen (auch im Eigentum) ist nicht mehr Gegenstand des Vorhabens.
	Ist das Fernwärmenetz für den Zusätzlichen Wärmebedarf ausreichend ausgelegt. Eventuelle Mehrkosten für die Stadt-LU?	Das Plangebiet liegt inmitten des erschlossenen Innenstadtgebietes. Die Erschließung ist grundsätzlich sichergestellt. Entgegenstehende Erkenntnisse liegen der Stadt nicht vor. Sofern der Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesonderter Regelungen bedarf, sind diese auf Ebene der baulichen Umsetzung detailliert nachzuweisen. Dies geht über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinaus.
	Ist das Trinkwasser- und Abwasser-System für den zusätzlichen Bedarf ausreichend ausgelegt. Eventuelle Mehrkosten für die Stadt-LU?	Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser ist durch die entsprechenden städtischen Stellen gewährleistet und erfolgt auf Grundlage bestehenden Satzungsrechts. Die zuständigen Stellen wurden an der Planung beteiligt und haben keine negativen Stellungnahmen vorgelegt.
	Wo ist die Zufahrt für Abfallentsorgung Gewerbe vorgesehen. Wo ist die Zufahrt für Abfallentsorgung Wohnungseigentümer vorgesehen. Eventuelle Mehrkosten für die Stadt-LU?	Die Abfallentsorgung wird durch die Vorhabenträgerin bzw. die jeweiligen Betreiber der einzelnen gewerblichen Nutzungen gewährleistet. Ausreichende Stellflächen für eine gesammelte Entsorgung sind im Rahmen der im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentierten Lieferzonen gewährleistet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Wo ist das Gutachten von einem Gartenbau Ingenieur bezüglich Baumbepflanzung über der Tiefgarage. Sind Platanen tief Wurzler? usw. Wie hoch ist die Überdeckung der Tiefgarage mit Erde für die Platanen? Wenn die Bäume wachsen werden auch die Baumwurzeln wachsen. Beschädigung des Tiefgaragendaches durch Baumwurzeln. Was geschieht wenn die Tiefgarage wegen Beschädigung durch die Baumwurzeln saniert werden muß, oder nicht mehr nutzbar ist. Wer übernimmt die Kosten - Die Bäume sind der Stadt-Ludwigshafen? http://www.rundschau-online.de/region/rhein-sieg/plantanen-kritischer-blick-auf-die-wurzeln-der-platanen-2869864 http://www.die-glocke.de/lokalnachrichten/kreiswarendorf/ahlen/Platanen-Wurzeln-sind-ein-Alptraum-cf6fa828-db38-49b3-adbc-e12912d6897f-ds	Die grünordnerischen Aspekte der Bepflanzungen auf der Tiefgarage (Wiederherstellung des Platanenhains sowie der Bäume entlang der Dammstraße) sind in den Planunterlagen umfassend dokumentiert und durch Festsetzungen verbindlich verankert. Im Gutachten „Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltensfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung; JAN RAHMANN, Frankfurt, Juli 2019“ wurde die Machbarkeit der Baumverpflanzung untersucht und bestätigt, dass dies möglich ist. Eine Überwachung der sachgerechten Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist nicht zuletzt durch den Durchführungsvertrag gewährleistet. Die Kosten für die Umsetzung des Vorhabens – einschließlich der Wiederherstellung des Platanenhains und dessen langfristiger Erhaltung – werden durch die Vorhabenträgerin übernommen. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wurde zudem geregelt, dass auch im Schadensfalle die Vorhabenträgerin alleine für die Kosten aufkommt und keine Entschädigungsforderungen an die Stadt stellen kann.
	Wurde die Beschattungspläne und die Wind Verwirbelung durch das Bauamt der Stadt-LU auf Richtigkeit geprüft oder vertraut man den Planen vom Buaträger?	Alle vorgelegten Gutachten wurden durch die Stadtverwaltung sowie durch die im Verfahren beteiligten Fachbehörden auf fachliche Plausibilität hin überprüft.
	Ist eine nur 8 oder 10 Stockwerk hohe Bebauung überhaupt noch möglich, oder sind 54m für den Bauträger schon genehmigt?	Erst wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt entwickelt er verbindlichen Charakter. In der derzeit vorliegenden Form sind zwingende Gebäudehöhen vorgesehen, welche die Umsetzung des Vorhabens in der dokumentierten Form gewährleisten. Abweichende Ausführungen (bspw. ein niedrigerer Bau) wären nicht ohne weiteres möglich.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	**Sparkasse Vorderpfalz** die Sparkasse Vorderpfalz, als Eigentümer des Gebäudes Berliner Platz 2, meldet folgende Bedenken gegen die geplante Bebauung zum Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ an: In der Begründung zum Bebauungsplan ist aufgeführt, dass die Anlieferung der Märkte im UG des geplanten Gebäudes mit großen LKW's an der Rückseite unseres Sparkassengebäudes am Friedrich-Wilhelm-Wagnerplatz erfolgen soll. Da sich in diesem Bereich auch die Zufahrt zu unseren Kundenparkplätzen befindet, befürchten wir, dass diese Zufahrt vor allem bei belegtem Entladeplatz an der Laderampe entsprechend oft blockiert sein wird und unsere Kunden und Mitarbeiter dadurch beim Ein- und Ausfahren vom Parkplatz behindert werden. Wir bitten deshalb entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit die LKW's den Bereich unserer Parkplatzzufahrt nicht blockieren können.	Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken beziehen sich auf einen frühzeitigen Planungsstand des Vorhabens, welcher eine Belieferung des Metropol-Hochhauses auf dem zuvor praktizierten Weg über einen unterirdischen Zugang zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz vorsah. Das Vorhaben wurde in dieser Hinsicht überplant. Die unterirdische Verbindung zwischen Metropol und Sparkassengebäude entfällt und damit auch der nebenstehend befürchtete Nutzungskonflikt. Der Anregung wurde insofern Folge geleistet.
6.	**Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** Am 17.03.2016 um 18:00 Uhr fand im Info-Center Stadtumbau der WEG, Rathausplatz 10 + 12, ein Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB statt. Bei dieser Veranstaltung konnten sich interessierte Bürger über die Planung informieren, Fragen stellen und in direkten Dialog treten. Neben Vertretern der Verwaltung waren auch die Investoren, Architekten und Planer anwesend, um das Projekt zu erläutern und Fragen zu beantworten. Zunächst stellte der Moderator den Gegenstand und das Prozedere des Abends vor, anschließend wurde das Gesamtkonzept im Kontext des aktuellen Verfahrensstandes durch Verwaltung, Architekten und Planer dargestellt. Auch der Bauablauf und die Auswirkungen auf die Umgebung wurden beleuchtet. Danach konnten von den Anwesenden Bürgern Fragen gestellt werden. Die Fragen beinhalteten Themen der Gebäudenutzung, sowie der Technik und Bauausführung, Auswirkungen auf den Verkehr und bestehende Nutzungen im Umfeld, Auswirkungen auf Verschattung und Windverhältnisse,	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	grundstücksrelevante bzw. eigentumsrechtliche Belange sowie mögliche Einschränkungen durch den Baubetrieb. Alle angesprochenen Punkte sind in den entsprechenden Abschnitten der Begründung ausgeführt. Die einzelnen protokollierten Punkte sind im Folgenden sinngemäß wiedergegeben.	
	Warum müssen die Untergeschosse/Parkgarage des Hochhauses auch unter der Bismarckstraße gebaut werden und wird das fertige Gebäude eine hohe Energieffizienzklasse erreichen?	Eine Unterbauung der Bismarckstraße ist inzwischen nicht mehr Gegenstand des Vorhabens. Die Energieeinsparverordnung (ENEV) wird durch die Vorhabenträgerin eingehalten und eine möglichst hohe Energieeffizienz angestrebt.
	Wird die Timon Bauregie den Platanenhain kaufen, um die erweiterte Unterbauung durchzuführen und dann das Hochhaus auch behalten oder wieder weiterveräußern und sich dann nicht mehr kümmern? Wie schon bei der Walzmühle. Und warum wird das Haus nun noch höher, als zuerst geplant ?	Ein Erwerb des Platanenhains durch die Vorhabenträgerin ist nicht erforderlich, es wird ein Erbbaurecht von der Stadt eingeräumt. Der Baukörper selbst ist gegenüber dem der Tortenschachtel verschlankt und geht deshalb mehr in die Höhe, lässt aber damit auch mehr Räume, gerade zum Ankerhof, offen.
	Wie stellt sich die fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle während der Bauzeit dar, wie werden Behinderte berücksichtigt?	Ein Fußweg am Ankerhof wird in jedem Fall offen gehalten. Der Platanenhain wird an der Dammstraße umgehbar bleiben. Die barrierefreie Zugänglichkeit des ÖPNV wird bei der Baustellenorganisation berücksichtigt.
	Wird die Fassade so, wie sie auf den Präsentationen zu sehen ist oder wird dann alles verglast und glitzert? Wird entsprechend bei der Wahl der Verglasung auf Einblendungsvermeidung geachtet?	Die Fassade wird unterbrochen sein. Es wird ca. 50 % verglaste Fassadenflächen und 50 % geschlossene Flächen geben, wobei in den unteren Etagen der Glasanteil überwiegen wird. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten.
	Welche Art bzw. Größe von Wohnungen werden sich in dem Haus befinden?	Die Schaffung von Wohnungen ist nicht mehr Gegenstand des Vorhabens.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Soll das Gebäude wie auf den Präsentationen angestrahlt werden?	Dies ist nicht der Fall.
	Wird durch das Hochhaus und seine Geschäfte weiter der bestehende Handel verdrängt und neuer Leerstand in der City produziert, die Innenstadt entlang Bismarck- und Ludwigstraße unattraktiver?	Es wird kein Shopping-Center geben, nur Geschäfte für den täglichen Bedarf, die auch alle über einen separaten Außeneingang verfügen. Die Nahversorgung steht im Vordergrund. Die Verkaufsfläche wird insgesamt deutlich kleiner sein, als die der Tortenschachtel.
	Beim Bauvorgang ist eine Grundwasserabsenkung sicher nötig, um die unterirdischen Bauteile zu errichten. Was passiert da in Bezug auf bereits vorhandene Gebäude, für die - wie beim Bau des Pfalzbaues - negative Auswirkungen haben werden?	Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Zudem wird eine Beweissicherung durchgeführt, um baubedingte Schäden im räumlichen Umfeld ggf. zu dokumentieren.
	Wird die hohe Fassade des Hochhauses eine Echowirkung auf Lärm und den Schall haben, gerade was die Bahn und die Hochstraße angeht?	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Schallgutachten vorgelegt. Diesem ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In der Berechnung wurde der geplante Gebäudekomplex (Bauvorhaben Metropol-Hochhaus) als reflektierende Fläche mitberücksichtigt.
	Und wie wird das mit der Lärmbelästigung im Hochhaus selbst, wenn die Fenster der Wohnungen zum Lüften geöffnet werden?	Die Schaffung von Wohnungen ist nicht mehr Gegenstand des Vorhabens.
	Vom Moschhochhaus kennt man es schon, es zieht. Wie wird das dann am Berliner Platz, wird das Hochhaus ein Windbrecher werden? Was passiert mit der Skulptur auf dem Berliner Platz, wenn sie plötzlich starkem Wind ausgesetzt ist. Wollte das der Künstler?	Nach dem vorliegenden Windfeld-Gutachten wird es durch den Neubau an zwei Stellen zu leicht erhöhtem Windaufkommen kommen, ein Bereich am Ankerhofdurchgang, einer auf dem Berliner Platz. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen in Bezug auf den Windkomfort, die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums wird nicht eingeschränkt und auch die Skulptur wird nicht beeinträchtigt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Durch das Hochhaus mit seinen Nutzungen wird es zu zusätzlichem Verkehr kommen gerade bei der Einfahrt in die Tiefgarage, durch die Anlieferung der Geschäfte/des Supermarktes und damit zusätzliche Personenbewegungen. Da sollte die Stadt in erster Linie dafür sorgen, dass unter der Hochstraße Stellplätze nicht auf Dauer durch brachliegende Baustellen blockiert sind. Wie sollen da 170 zusätzliche Stellplätze für so ein Hochhaus in der Tiefgarage ausreichen und was passiert hier in Bezug auf erhöhtes Lärmaufkommen, gerade wo durch den Hochstraßenabriss in den nächsten Jahren mit noch mehr Verkehr und Lärm gerechnet werden muss?	Die Anknüpfung des ÖPNV ist an der Stelle ideal, so dass eine große Zahl der Personenbewegungen über diesen auch abgewickelt wird. Dennoch ist durch die Vorhabenträgerin die nach den baurechtlichen Vorgaben vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Die im Planentwurf bereits nachgewiesenen Stellplätze übersteigen bereits maßgeblich das, was im Rahmen des Betriebs der „Tortenschachtel“ nachgewiesen war. Ein „Supermarkt“ ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Eventuelle Belastungen durch vorhabenbedingte Verkehre und damit verbundenen Schall wurden gutachterlich untersucht, erhebliche negative Auswirkungen konnten ausgeschlossen werden.
	Wie soll das werden, wenn auch noch die Hochstraße abgerissen wird und die Baustellenumleitung vom Hochhaus durch Straßen führt, die schon so schmal sind und der Durchlass an der Mundenheimer Straße sich noch verschärft? Und dann wieder Anlieferverkehr zum Hochhaus erfolgt? Und Ein- und Ausfahrten in die neue Tiefgarage?	Während der Bauzeit kann es zu Engpässen kommen, jedoch zeigt das Lärmgutachten, dass die Belastung künftig nicht extrem zunimmt. Anlieferungsverkehre werden nicht verschärft, da die geringere Handelsfläche als zu „Kaufhofzeiten“ entsprechend weniger Anlieferung mit sich bringt.
	Das Hochhaus wirft einen Schatten, der im warmen Halbjahr den Berliner Platz fast völlig verschattet, was einer Entwertung des Platzes gleichkommt und seine Attraktivität schmälert. Am 21.06. eines Jahres liegt der Platz um 18 Uhr zu 100 % im Schatten.	Da tatsächlich von zusätzlichen Verschattungen auszugehen ist wurden diese im Zuge des Verfahrens gutachterlich prognostiziert. Namentlich für den Berliner Platz ist festzuhalten, dass dieser durch die ehemalige „Tortenschachtel“ ebenfalls massiv verschattet wurde und sich die Situation in dieser Hinsicht sogar in jenen Teilbereichen deutlich verbessert, in denen die Tortenschachtel den öffentlichen Straßenraum überragte und so selbst diffuses Sonnenlicht abgehalten hat. Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes und die resultierende Veränderung der Besonnung gegenüber dem Bestand (Tortenschachtel) über den gesamten Jahreszeitraum wurde an verschiedenen repräsentativen Punkten in der Nachbarschaft untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Höhe des Gebäudes hinsichtlich der Besonnungszeiten zwar

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Qualitätsminderungen an verschiedenen untersuchten Punkten gibt, jedoch die aus den einschlägigen Normen ableitbaren Mindeststandards, soweit sie nicht bereits vorher bereits unterschritten waren, im Wesentlichen weiterhin eingehalten werden. Die teilweise sich tatsächlich ergebenden zusätzlichen Einschränkungen werden als solche erkannt und sind in Kapitel 6.3.3 der Begründung im Detail und bezogen auf die einzelnen betroffenen Gebäude und Wohnungen dokumentiert. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der DIN 5034 entsprechen, um eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. An Gebäuden in der Ludwigstraße sind gegenüber Punkt 7 oder 5 geringere Auswirkungen durch die Planung gegeben. In höheren Stockwerken sind gegenüber den betrachteten niederen Stockwerken keine Konflikte mit den Beurteilungswerten gegeben. Es ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen.
	Wo kommen die Ärzte her, die ins Hochhaus ziehen? Aus dem Umfeld ?	Dies ist noch nicht absehbar. Es werden sich voraussichtlich auch neue Arztpraxen ansiedeln, aber bestehende Praxen werden sich sicherlich ebenfalls für den neuen Standort entscheiden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ein Investor sollte vor Ort sein, ansprechbar bleiben und für die Nachhaltigkeit seiner Investition sorgen. Herr Tetzner sollte verpflichtet werden, sich dauerhaft um das Projekt zu kümmern, damit nicht dasselbe passiert wie in der Walzmühle mit Leerständen, Immobilienfonds im Ausland, unattraktiven Geschäfte usw.	Die Nachhaltigkeit des Vorhabens ist durch die multifunktionale Nutzung sichergestellt. Ein Ausfall aller Nutzungen ist nicht zu erwarten. Die Vorhabenträgerin ist der Stadt gegenüber zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet und steht als Ansprechpartner zur Verfügung.
	Wird es im Obergeschoss eine Gastronomie geben?	Nein, dies ist nicht Gegenstand des Vorhabens.
	Der Bebauungsplan inkludiert auch das Sparkassengebäude. Heißt das, dass auch dieses aufgrund des Plans dann jederzeit aufgestockt werden kann?	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich reduziert. Da die unterirdische bauliche Verbindung zum Sparkassengebäude entfällt, ist dies dem Vorhaben nicht mehr unmittelbar zuzuordnen.

10.7.3 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 27.11.2019 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:

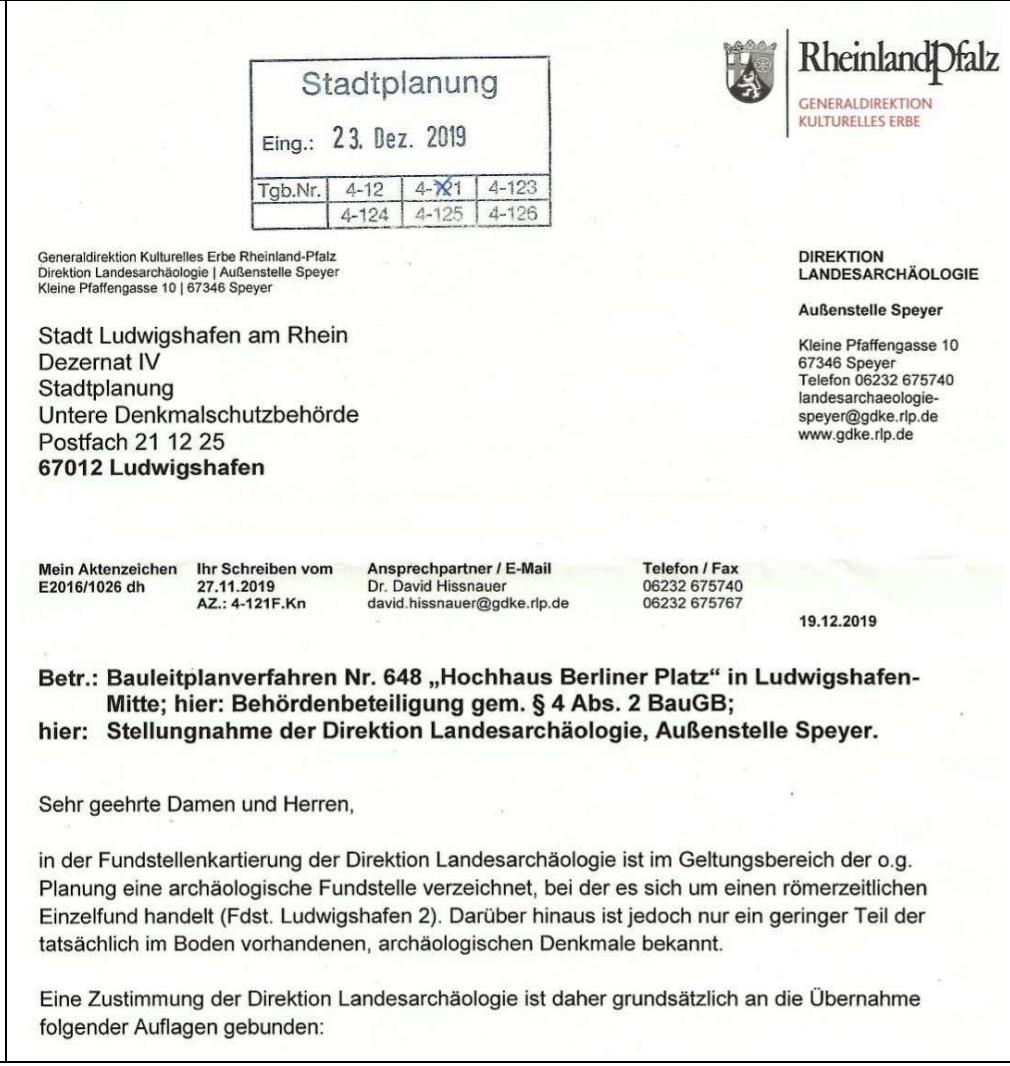
	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Amprion GmbH		X	
3.	Architektenbeirat	X		
4.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz	X		
5.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Stadterneuerung	X		
6.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Schulaufsicht		X	
7.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz			X
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X	
9.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
10.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung		X	
11.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
12.	CREOS Deutschland GmbH		X	
13.	Deutsche Bahn AG			X
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim			X
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth			X
16.	Deutscher Wetterdienst		X	
17.	Eisenbahn Bundesamt			X
18.	Ericsson Services GmbH			X
19.	Freireligiöse Landesgemeinde der Pfalz	X		
20.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
21.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie			X

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
22.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie Erdgeschichte			X
23.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege			X
24.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.			X
25.	Gesundheitsamt Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis			X
26.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
27.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.		X	
28.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
29.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz	X		
30.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
31.	Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz	X		
32.	Katholisches Stadtdekanat Ludwigshafen	X		
33.	TWL Netze GmbH	X		
34.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Ref. 63 Planung und Umweltschutz	X		
35.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt		X	
36.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
37.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
38.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
39.	Landesjagdverband	X		
40.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes		X	
41.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim			X
42.	Die Naturfreunde Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
43.	Naturschutzbund	X		
44.	Neuapostolische Kirche	X		
45.	Open Grid Europe GmbH		X	
46.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
47.	Pfalzwerke Netz AG	X		
48.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
49.	POLLICHIA – Geschäftsstelle	X		
50.	Protestantisches Dekanat Ludwigshafen	X		

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
51.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
52.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
53.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
54.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
55.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		X	
56.	Stadtverwaltung Mannheim		X	
57.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Obere Landespflege	X		
58.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		
59.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz			X
60.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Raumordnung und Landesplanung	X		
61.	Technische Werke AG			X
62.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg			X
63.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Frankfurt	X		
64.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
65.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH			X
66.	Vermessungs- und Katasteramt			X
67.	Vodafone GmbH			X
68.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH			X
69.	W.E.G. mbH	X		
70.	Wintershall Holding GmbH		X	
71.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
77.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-22 Feuerwehr			X
78.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-14 Jugendamt	X		
79.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-14 Tiefbau			X
80.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-151 Umwelt; untere Wasser/Abfall/Bodenbehörde			X
81.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-152 Umwelt; Abteilung Naturschutz, Landschaftsplanung und Grünflächen	X		
82.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-16 Stadtvermessung	X		

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
83.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-17 Bauaufsicht			X
84.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-22 Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik			X
85.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 22.11.2019 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.		Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die GDKE, Direktion Landesarchäologie hatte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen mit Datum vom 21.03.2016 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, der zu entnehmen war: „*in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.* […]“ Um den Schutz etwaiger noch nicht entdeckter Fundstellen dennoch sachgerecht zu gewährleisten wurden in die Planunterlagen nachrichtliche Hinweise auf das direkt durchgreifende geltende Fachrecht / Denkmalschutzrecht aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wurde über die neuen Erkenntnisse der GDKE in Kenntnis gesetzt und erneut auf seine Pflichten hingewiesen. Dem Denkmalschutz ist damit hinreichend Rechnung getragen.

Stadtplanung
Eing.: 23. Dez. 2019

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

RheinlandPfalz
GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat IV
Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
E2016/1026 dh	27.11.2019 AZ.: 4-121F.Kn	Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	06232 675740 06232 675767

19.12.2019

Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen-Mitte; hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet, bei der es sich um einen römerzeitlichen Einzelfund handelt (Fdst. Ludwigshafen 2). Darüber hinaus ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 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. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. 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. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	*(siehe oben)*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte** Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz" Schindler, Thomas (GDKE) An: 'tanja.knoch@ludwigshafen.de' 09.12.2019 08:03 Von: "Schindler, Thomas (GDKE)" <thomas.schindler@gdke.rlp.de> An: "'tanja.knoch@ludwigshafen.de'" <tanja.knoch@ludwigshafen.de> Protokoll: Diese Nachricht wurde beantwortet. Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz" Ihr Zeichen: 4-121F.Kn Ihr Schreiben vom: 27.11.2019 Sehr geehrte Frau Knoch, wir haben das oben angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie –Erdgeschichte- bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der **LA-Erdgeschichte**. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Abt. Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Thomas Schindler PS Bitte beteiligen Sie uns doch weiter, wie am 6.2.2019 vereinbart, über E-Mail. --- Dr. Thomas Schindler Wissenschaftlicher Mitarbeiter Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte- GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine fachlichen Bedenken vorgebracht werden und keine weitere Beteiligung notwendig ist. Die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und die Direktion Landesdenkmalpflege/Abt. Praktische Denkmalpflege Mainz wurden im laufenden Verfahren beteiligt

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege – Praktische Denkmalpflege** Bauleitplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Ludwigshafen-Mitte Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege (GDKE) 19.12.2019 16:02 An: tanja.knoch@ludwigshafen.de Von: "Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege (GDKE)" <Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de> An: "tanja.knoch@ludwigshafen.de" <tanja.knoch@ludwigshafen.de> Sehr geehrte Frau Knoch, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.11.2019 zum im Betreff genannten Vorhaben. Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal der St. Ludwigskirche in der Umgebung des Vorhabens befindet. Neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG gilt hierbei auch der Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Dies kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine fachlichen Bedenken vorgebracht werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	**Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: **Bergbau / Altbergbau:** Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.
	Boden und Baugrund **– allgemein:** Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Die in den Antragsunterlagen aufgeführte fachtechnische Stellungnahme zum Baugrund des Ingenieurbüros Roth & Partner konnte mangels Vorliegen der betreffenden Unterlagen aus ingenieurgeologischer Sicht nicht geprüft werden. Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen. **- mineralische Rohstoffe:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. **- Radonprognose:** Die in den Textlichen Festsetzungen unter 5.10 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt. Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 11.04.2016 (Az.: 3240-0301-16/V1). Mit freundlichen Grüßen Prof. Dr. Georg Wieber	Die nebenstehend angesprochenen Fachgutachten wurden dem Landesamt für Geologie und Bergbau mit Datum vom 19.12.2019 zur Verfügung gestellt. Es wurden keine weiteren Stellungnahmen vom Landesamt vorgelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise aus der Stellungnahme (wiedergegeben in Kapitel 10.7.1 unter der laufenden Nummer 17) wurden im Zuge der Messungen beachtet, die Ergebnisse werden nebenstehend bestätigt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	**Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt** **Kreisverwaltung** Rhein-Pfalz-Kreis *Da sprießt die Vorderpfalz* Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen Stadtverwaltung Ludwigshafen Stadtplanung Frau Tanja Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen *Zuständig* Gesundheit, Verbraucherschutz *Name* Frau Schönhardt *Zimmer* 018 *Telefon* 0621/5909-7850 *Telefax* 0621/5909-7400 *E-Mail* Rita.Schoenhardt@kv-rpk.de *Gebäude* Dörrhorststraße 36 67059 Ludwigshafen *Unser Zeichen* 306 031 *Ihr Zeichen* *Ihre Nachricht vom* *Datum* 11.12.2019 **Bauleitplanverfahren Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen- Mitte** hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Anlage: Planungsunterlagen Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Knoch, vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen. Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit erneut von uns geprüft. Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht **keine** Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auswertung der Unterlagen keine Bedenken hinsichtlich Gesundheitsschutz vorgebracht werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Hier Anmerkungen zu folgendem Punkt: Punkt 5 Natürliche Radonpotenziale: Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet sind aus unserer Sicht sinnvollerweise orientierende Radonmessungen / Bodenluftmessungen vorab und nach Fertigstellung durchzuführen. Wir sind von den Ergebnissen in Kenntnis zu setzen. Freundliche Grüße Rita Schönhardt Hygienefachkraft Dr. I. Hübner-Zimmermann Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz Medizinaldirektorin Fachärztin im öffentlichen Gesundheitswesen Krankenhaushygienikerin LÄK RLP Sachbereichsleiterin Hygiene, Infektionsschutz und Umweltmedizin	Die nebenstehenden Ausführungen decken sich mit den Aussagen in den Planunterlagen. Der Vorhabenträgerin wurde insofern bereits mitgeteilt, dass entsprechende Messungen sinnvoll sein können. Die nebenstehende Anregung, etwaige Messergebnisse an das Gesundheitsamt weiterzugeben, wurde ebenfalls an die Vorhabenträgerin weitergegeben.
6.	**Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH** nach Prüfung der uns am 27. November 2019 zugesandten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der VRN GmbH keine grundlegenden Bedenken gegen das o. g. Vorhaben bestehen. Wir gehen davon aus, dass die Belange des ÖPNV seitens der rnv GmbH vorgetragen werden. Grundsätzlich merken wir jedoch an, dass durch die geplante Baumaßnahme es zu keinen Einschränkungen des Bus- und Straßenbahnverkehrs im Bereich des Berliner Platzes und dessen Seitenstraßen kommen darf.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die rnv GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Dem Kapitel 6.4 der Begründung ist bereits zu entnehmen, dass eine Unterbrechung des schienengebundenen Personennahverkehrs nicht zulässig ist und dass eventuelle kurzzeitige Einschränkungen des ÖPNV der vorherigen Abstimmung bedürfen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH** wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 27.11.2019 zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplans 48 vom 22.11.2019 und nehmen hierzu wie folgt Stellung: Grundsätzlich wird der Neubau des Gebäudes am Berliner Platz von der rnv begrüßt, denn wir erwarten dadurch eine Stärkung des ÖPNV und der Bedeutung der zentralen Haltestelle „Berliner Platz" in unserem Netz. Die genannten Nutzungsabsichten des Bauherrn für das Gebäude und das hochwertige ÖPNV-Angebot passen sehr gut zueinander. zu **Begründung** (Text insgesamt) Hinweis: In Ludwigshafen wird allgemein der Begriff „Stadtbahn" statt „Straßenbahn" verwendet. **zu 3.2.5** Verkehrliche Erschließung - ÖPNV Hinweis: Seit Januar 2020 wird die Haltestelle der Busse (im regulären Betrieb) durch rnv von 9 Linien angefahren. **zu 3.3.4** Immissionsschutz – Verkehrslärm und **zu 5.1.6** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen In der Aufzählung (Spiegelpunkte) fehlt der motorisierte Verkehr (Busverkehr) auf dem Berliner Platz. Neben dem Lärm aus dem Betrieb der Stadtbahnlinien ist auch mit Lärm durch den allgemeinen Betrieb der Stadtbahn- und Bushaltestelle zu rechnen. Generell weisen wir den Bauherrn ausdrücklich darauf hin, dass auf dem Stadtbahngelände auch künftig Stadtbahnbetrieb mit all seinen Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall durch Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- und insbesondere Herzstücküberfahrten sowie Kurvenquietschen hin. Neben den Schallemissionen ist auch mit Luftschadstoffen (Abgasen) aus dem Busbetrieb, Erschütterungen aus dem Stadtbahn- und Busbetrieb und Einwirkungen aus den elektrischen Anlagen des Stadtbahnbetriebs zu rechnen. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahnverkehr und Busverkehr zu rechnen. Einschränkungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtbahn- und Busbetriebs sind nicht möglich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben grundsätzlich begrüßt und als „passend“ im Sinne der ÖPNV-Versorgung empfunden wird. Die Nomenklatur wird redaktionell überarbeitet, es ergeben sich keine sachlichen Änderungen. Die Begründung wird redaktionell überarbeitet, es ergeben sich keine sachlichen Änderungen. Dem im Zuge der Planung vorgelegten Schallgutachten ist in Kapitel 9 „Schutz gegen Außenlärm“ zu entnehmen, dass bei der Ermittlung der relevanten Emissionsquellen auch der Busverkehr mit An- und Abfahrtvorgängen, ein Zuschlag für erhöhte Störwirkungen durch Kreuzungen und Einmündungen sowie ein Korrekturfaktor für Kurvengeräusche der Straßenbahn / Stadtbahn mit berücksichtigt wurden. Als schalltechnisch maßgeblich wurde durch den Gutachter zudem der Nachtzeitraum identifiziert, innerhalb dessen von der ÖPNV-Haltestelle Berliner Platz im Vergleich zum (Fern-)Zugverkehr und der Bundesstraße B 37 kein relevanter Beitrag zu erwarten ist. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem ÖPNV wurde insofern konservativ ermittelt und nachgewiesen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Planung entgegenstehende Bedenken werden nicht vorgebracht.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	zu 5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen und **zu 5.1.4** Verkehrsflächen Die Stadtbahn- und Bushaltestelle Berliner Platz weist als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt in Ludwigshafen erhebliche Fahrgastströme auf. Um die Funktionsfähigkeit der Haltestelle zu sichern ist die Einhaltung von Mindestmaßen für die Bahnsteigbreite notwendig. Im Zuge des erwarteten zukünftig wachsenden Verkehrsaufkommens ist für die nutzbare Bahnsteigbreite des westlichen an das Hochhaus angrenzenden Steigs ein Maß von 5,50m einzuhalten. Dies entspricht dem Maß vor Abriss der Tortenschachtel und sollte im B-Plan erwähnt werden. Die Verkehrsfläche ist dementsprechend im Plan auszuweisen. Die Länge des nutzbaren Bahnsteigs darf nicht eingeschränkt werden und muss die heutige Länge erreichen.	Der Planzeichnung kann entnommen werden, dass zwischen der bestehenden (in der Kartengrundlage enthaltenen) Bahnsteigkante und der verbindlich festgesetzten Baulinie bzw. deren nächstgelegen Punkt an der engsten Stelle ein Abstand von deutlich über 6 m verbleiben wird. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fläche für den ÖPNV ist bereits bis an die Baulinie heran festgesetzt. Den nebenstehenden Anregungen wurde insofern bereits entsprochen, die Belange des „hindernisfreien ÖPNV-Zugangs“ sind hinreichend berücksichtigt.
	zu 5.1.4 Verkehrsflächen In den zeichnerischen Plandarstellungen ist es sinnvoll, neben den anderen dargestellten Hinweisen auch die notwendige Ausfahrt für Busse aus dem Berliner Platz in die Bismarckstraße Richtung Wredestraße als weiteren Hinweis aufzunehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine konkrete Verortung der Buszufahrt im Bebauungsplan auf den aktuellen Sachstand würde keinen Vorteil gegenüber der bislang gewählten zeichnerischen Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit sich bringen, könnte aber später ggf. notwendigen Anpassungen entgegenstehen.
	zu 6.4 Auswirkungen währen der Bauzeit - ÖPNV Es fehlt im Text die Beschreibung der Auswirkung einer zeitweisen Sperrung der Bismarckstraße auf den Busverkehr. Bei einer Sperrung müssen Umleitungen eingerichtet werden, die deutliche Auswirkungen sowohl auf den Fahrplan und die Fahrzeiten als auch auf den Fahrzeug- und Personaleinsatz haben werden. Nicht nur die Stadtbahnverbindung muss während der Bauzeit zwingend funktionstüchtig bleiben. Auch eine Verlegung der barrierefreien Stadtbahnhaltestelle „Berliner Platz" während der Bauzeit ist insbesondere im Hinblick auf das Behindertengleichstellungsgesetz nicht möglich. Auch muss die kurze Umsteigeverbindung zum Busverkehr erhalten bleiben. Kurzzeitige unvermeidliche Unterbrechungen der Abwicklung des ÖPNV aufgrund des Baustellenablaufs können nur in den verkehrsärmeren Zeiten (z. B. in den Sommerferien) und nur für wenige Tage (z. B. am Wochenende) betrieblich abgewickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Projektes Hochstraße Nord / City West die Gleistrasse, die über den Berliner Platz führt, während langer Zeiträume die einzige Verbindung zwischen dem linksrheinischen und dem rechtsrheinischen Stadtbahn- und Eisenbahnnetz der rnv sein wird. In diesen Zeiträumen ist eine Unterbrechung des Betriebs der Gleistrasse nur stundenweise (z. B. nachts) möglich.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Kapitel 6.4 der Begründung ist zu entnehmen, dass eine Sperrung der Stadtbahntrasse sowie eine Verlegung der Stadtbahnhaltestelle nicht vorgesehen und auch nicht möglich sind. Die Belange des hindernisarmen Übergangs zwischen Stadtbahn und Bus werden berücksichtigt werden. Die genaue Baustellenlogistik und damit verbunden auch der genaue Umgang mit der Bushaltestelle ist derzeit in Ausarbeitung und in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Die nebenstehenden Aspekte werden dabei berücksichtigt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Wie in den Anmerkungen zu 5.1.3 bzw. 5.1.4 erläutert, müssen für die Bahnsteige nutzbare Mindestbreiten gewährleistet werden. Während der Bauzeit kann die Mindestbreite bei Bedarf auf 4,50m bis 5,00m Meter reduziert werden – entsprechend der Breite bis zum derzeitigen Bauzaun (Stand 2019). Zusätzlich müssen Kabelschachtabdeckungen wie bereits heute für erforderliche Arbeiten zugänglich sein. Die Länge des nutzbaren Bahnsteigs darf nicht eingeschränkt werden und muss die heutige Länge erreichen. Schutzmaßnahmen für die Bahnanlagen einschließlich des Haltestellenbereichs während der Bautätigkeit sind im Detail mit dem Betriebsleiter BOStrab und den zuständigen Abteilungen der rnv abzustimmen. Für den Schallschutz von an der Haltestelle wartenden Fahrgästen und den Schutz der Bahnanlagen gegen Erschütterung sollten für die Bauzeit entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Details zu den Auswirkungen während der Bauzeit sind zwischen rnv und Bauherrn noch abzustimmen und in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen rnv und dem Bauherrn zu regeln. **zu 7**. Umsetzung des Bebauungsplans Wir als rnv bitten im Rahmen des Bauantragverfahrens um die Möglichkeit, Stellung nehmen zu können, um Details - insbesondere der Auswirkungen des Bauablaufs -, welche den Betrieb der Bahnanlagen nach BOStrab und des Busverkehrs betreffen, abstimmen zu können. **zu 7.3** Durchführungsvertrag Details zum Bauablauf, welche den Betrieb nach BOStrab betreffen, sind in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen rnv und dem Bauherrn zu regeln. Für Erläuterungen oder Rückfragen stehen wir Ihnen - gerne auch im Rahmen eines Abstimmungstermins - zur Verfügung. Freundliche Grüße **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH** i.V. Thomas Weisenstein i. A. Karin Kußmann	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Baustellenplanung durch die Vorhabenträgerin berücksichtigt. Das Bauantragverfahren ist dem hier gegenständlichen Bauleitplanverfahren nachgeordnet. Die nebenstehende Anregung kann daher an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden. Die Stadt Ludwigshafen wird aber ihrerseits darauf hinwirken, dass die rnv sachgerecht in alle Entscheidungen eingebunden wird. Es wird zur Kenntnis genommen, dass neben dem Durchführungsvertrag, der zwischen Kommune und Vorhabenträgerin geschlossen wird, weitere Vereinbarungen zwischen rnv und der Vorhabenträgerin zu treffen sind. Die Vorhabenträgerin wird eine entsprechende Vereinbarung mit der rnv treffen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	**Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz** BPlan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" LU-Mitte hier: Stellungnahme als TOeB gem. § 4 Abs. 2 BauGB Karl-Heinz Junk An: Tanja Knoch 13.12.2019 12:30 Von: "Karl-Heinz Junk" <karl-heinz.junk@vermkv.rlp.de> An: "Tanja Knoch" <tanja.knoch@ludwigshafen.de> Bitte Antwort an "Karl-Heinz Junk" <karl-heinz.junk@vermkv.rlp.de> Ihr Zeichen: 4-121F.Kn / 27.11.2019 Unser Az: 26511-4 - Sehr geehrte Frau Knoch, zur Stellungnahme folgendes: 1. Aus der Sicht des amtlichen Liegenschaftskataster: Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Wir legen Ihnen Nahe, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen. 2. Aus der Sicht der Bodenordnung: Wie schon im beschreibenden Teil 7.1 des Bebauungsplanes beschrieben, ist eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB nicht notwendig. 3. Aus der Sicht der Planung: Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen. Ein Abgleich erfolgt bedarfsorientiert durch die Vorhabenträgerin. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Hinweis: Mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird uns als Behörde die Gelegen-heit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungs-ergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den in unserer Ansicht nach erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äussern. Eine weiter-gehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung in diesem frühen Stadium ist jedoch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Karl-Heinz Junk -- Karl-Heinz Junk VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ Pestalozzistraße 4 76829 Landau Telefon 06341 149-2378 Telefax 06341 149-2199 karl-heinz.junk@vermkv.rlp.de www.vermkv.rlp.de/rheinpfalz	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim** vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Wir haben die Unterlagen in Bezug auf den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (NV) geprüft. Die Belange des NV sind nicht betroffen. Wir haben keine Anregungen, bitten aber weiterhin um Beteiligung an dem Verfahren.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligungsschritte sind im Zuge des Verfahrens derzeit nicht vorgesehen.
10.	**Gesellschaft für Naturschutz u. Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.** Sehr geehrte Frau Knoch, aus der Sicht des Naturschutzes möchten wir folgenden Vorschlag unterbreiten: Die Erhaltung der Platanen ist nicht sinnvoll. Der ökologische Wert dieser Bäume ist sehr gering. Daher sollten die Platanen komplett entfernt werden. Besonders absurd erscheint der Gedanke, diese Bäume sogar umpflanzen zu wollen, was extrem teuer ist. Auch eine Pflanzung von Gleditschien und Hainbuchen ist unangebracht. Vielmehr sollten ökologisch hochwertige buntblühende Bäume gepflanzt werden: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge, Mandel, Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Salweide. Diese Naturschutz-bedeutsamen Bäume vereinen Hochwertigkeit und Schönheit, d.h. sie setzten farbige Akzente in einer tristen grauen Stadtlandschaft. Bekanntermaßen ist Ludwigshafen nicht gerade bekannt für besondere Schönheit, also besteht hier durchaus Nachholbedarf. Ein sehr schöner farbiger Akzent kann auch erzielt werden durch eine Anlage von einer Pergola oder von Rankgerüsten, an denen Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, andere Clematisarten, Blauregen oder Klettertrompete hochwachsen dürfen. Mit freundlichen Grüßen Rolf Schneider Literaturhinweis: Gloor, Sandra; Göldi Hofbauer, Margrith (2018): Der ökologische Wert von Stadtbäumen bezüglich der Biodiversität Jahrbuch der Baumpflege, 22. Jg., S. 33–48. Dr. Rolf Schneider	An dem Platanenhain wird grundsätzlich festgehalten. Es besteht ein im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vielfach dokumentiertes öffentliches Interesse daran, seine gelungene und akzeptierte Gestaltung und Funktion - unabhängig von der rein ökologischen Wertigkeit - beizubehalten. Sein Erhalt am ursprünglichen Standort im südlichen Bereich des Berliner Platz, mit der Aufnahme, Pflege am Zwischenstandort und Wiedereinpflanzung, wurde demnach in den städtischen Gremien beschlossen. Mit dem Erhalt des Platanenhains ist die Platane als Formschnittgehölz in diesem Bereich definiert. Platanen entsprechen mit ihren Eigenschaften und Anforderungen den stadtklimatisch hohen Ansprüchen. Die Platane ist frosthart, wärmeliebend, rauchhart, industrie- und strahlungsfest und verträgt bestens trocken-warmes Stadtklima. Der ursprüngliche Charakter des Platanenhains auf dem Berliner Platz bleibt somit erhalten. Die nebenstehend vorgeschlagene Baumauswahl ist zwar ökologisch wertvoller als die im Plan festgesetzten Arten, entspricht jedoch dem Lebensraum der freien Landschaft und der Obstwiesen, nicht aber der innerstädtischen Lage, um Teil in Insellage, in Bezug auf die damit verbundenen hohen stadtklimatischen Ansprüche. Weiterhin sind früchtetragende Obstgehölze,

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		deren Fruchtfleisch Verschmutzungen auf den Belägen verursachen und eine hohe Zahl von Insekten anziehen, auf Grund der Nutzung und Pflege im dichten, urbanen Raum nicht praktikabel. Die Pflanzung der Hainbuchen entlang der Bismarckstraße ergänzt den vorhandenen Bestand und entspricht dem städtischen Pflanzkonzept. Mit der Auswahl der Gleditschie wurde ein Stadtklimabaum ausgewählt, die nach dem aktuellen Stand der Forschung den hohen stadtklimatischen Anforderungen auch in Zukunft entsprechen wird. Die Auswahl der Gleditschien entspricht den stadtklimatischen Ansprüchen innerstädtischer Lagen. Sie ist stadtklimafest, strahlungsfest, trockenresistent, frosthart, widerstandsfähig gegen Luftverschmutzung und übersteht sommerliche Dürreperioden gut. und Die Gleditschie zeigt einen attraktiven Blühaspekt mit ledrigen Fruchthülsen (keine Früchte die Verschmutzung verursachen). Der optisch aufragende Habitus der Gleditschie bereichert den Berliner Platz mit einem neuen Vegetationselement. Der Anregung, die festgesetzten Arten zu ändern, wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Staudenmischpflanzung auf der Tiefgaragendecke und den Pflanzinseln erhöht mit den Blühaspekten und der Nahrungsgrundlage für Insekten die ökologische Wertigkeit. Der Bau von Pergolen und Rankgerüsten ist aus gestalterischen und funktionellen Gründen nicht vorgesehen. Die Ausgestaltung der Fassaden ist Gegenstand gesonderter Abstimmungen zwischen Vorhabeträger und Stadt Ludwigshafen in Ergänzung zu den verbindlichen Festsetzungen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Mitte** Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen-Mitte bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. **Bauarbeiten** Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter den genannten Voraussetzungen keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden. Da die benachbarte Bahnstrecke einen Abstand von ca. 50 m zur geplanten Tiefgarage bzw. von ca. 120 m zum geplanten Hochbau aufweist und andere bauliche Anlagen (Hochstraße, Gebäude) zwischen Vorhaben und Bahnstrecke liegen, ist eine Einschränkung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres nicht zu besorgen. Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die bauliche und organisatorische Umsetzung des Vorhabens und gehen über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinaus. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.	
	Sicherheitsabstände Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben. Oberleitung Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der **Oberleitung** ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden **Oberleitungsmasten** darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei **Flachmasten bzw. Betontragmasten** im Umkreis von 3,00 m sowie bei **Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten** im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen **15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten** muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um **die Oberleitungsmaste** freigehalten werden.	Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die bauliche und organisatorische Umsetzung des Vorhabens und gehen über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinaus. Die benannten Sicherheitsabstände werden bereits aufgrund der Entfernung des Plangebetes zur Bahntrasse sicher eingehalten. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten. DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Oskar-Vongerichten-Straße 7c 67061 Ludwigshafen am Rhein Rainer Lauth Bezirksleiter Oberleitung (I.NP-SW-D-KAR(IO)) Tel.: 0621/830-4317 e-mail: rainer.lauth@deutschebahn.com	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Gleisbereich Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind. DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Oskar-Vongerichten-Straße 7a 67061 Ludwigshafen am Rhein Johannes Hill Bezirksleiter Fahrbahn (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 0621/830-3096 e-mail: johannes.hill@deutschebahn.com **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen** Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.	Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die bauliche und organisatorische Umsetzung des Vorhabens und gehen über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinaus. Die benannten Sicherheitsabstände werden bereits aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahntrasse sicher eingehalten. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die bauliche und organisatorische Umsetzung des Vorhabens und gehen über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinaus. Die geforderten Abstände werden bereits aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahntrasse sicher eingehalten. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

	4/5 DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Oskar-Vongerichten-Straße 7a 67061 Ludwigshafen am Rhein Johannes Hill Bezirksleiter Fahrbahn (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 0621/830-3096 e-mail: johannes.hill@deutschebahn.com **Vorhandene Kabel und Leitungen** Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. **GSM-R-Funk** Die Baumaßnahme kann den GSM-R-Funk beeinflussen. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Netz AG. Wenden Sie sich bitte direkt an folgende Adresse: DB Netz AG I.NPS 2013 Kleyerstraße 25 60326 Frankfurt am Main Herr Rätz e-mail: Send-In.Fieldrequests@deutschebahn.com **Abstandsflächen** Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen** Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer** Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Liegenschaften der Bahn sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Funknetzbetreiber wurden im Verfahren beteiligt, der Planung zuwiderlaufende Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Landesbaurechtes gelten unabhängig von der Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Blendwirkung ist bereits aufgrund der Entfernung des Plangebetes zur Bahntrasse und der vorhandenen baulichen Anlagen praktisch ausgeschlossen. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Zuführung von Abwässern auf Bahngrund ist nicht zu besorgen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	5/5 **Immissionen** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen** Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen** Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn** Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG 09.12.2019 X i. V. Dennis Trobisch i. A. Oehmichen Signiert von: Dennis Trobisch	Bei Erstellung der im Zuge der Planung vorgelegten Emissionsgutachten wurde bezüglich relevanter Emissionsquellen auch der Eisenbahnverkehr mit berücksichtigt. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem Bahnverkehr wurde ermittelt und nachgewiesen, als notwendig erkannte Schallschutzmaßnahmen wurden verbindlich festgesetzt. Die Planunterlagen enthalten bereits entsprechende Ausführungen. Der Anregung wurde insofern gefolgt. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	**Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken** Ihr Schreiben ist am 02.12.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3522 Mainz Süd – Mannheim in Höhe von Bahn-km 106,420. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wurde an der Planung beteiligt.
13.	**Technische Werke Ludwigshafen AG** im Bereich der geplanten Tiefgarage liegen mehrere Leitungen (Strom und Wasser). Diese müssen vor Beginn der Baumaßnahme in Abhängigkeit der Baugrabengröße umgelegt werden. Da dies im Vorfeld umgesetzt werden muss, bitten wir um rechtzeitige Gespräche. Hier sehen wir vor allem im Hinblick auf die Situation Pilzhochstraße einen unbedingten Gesprächsbedarf. Im Übrigen haben wir gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Die nebenstehenden technischen und bauorganisatorischen Aspekte werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. Die Ebene der Bauleitplanung ist nicht unmittelbar betroffen.
14.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim** 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21- PPB 6, Annegret Kilian vom 05.04.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die nebenstehend herangezogene Stellungnahme ist vorstehend in Kapitel 10.7.1 unter der laufenden Nummer 5 wiedergegeben. Die darin enthaltenen Hinweise werden nach wie vor zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Planumsetzung und liegen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin. Diese wurde bereits entsprechend informiert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
15.	**Deutsche Telekom Technik GmbH Netzausbau, Bayreuth** WG: Bauleitplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Ludwigshafen-Mitte Gabriele.Meinhardt An: tanja.knoch 13.12.2019 07:31 Von: <Gabriele.Meinhardt@telekom.de> An: <tanja.knoch@ludwigshafen.de> Sehr geehrte Frau Knoch, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.11.2019. Bauleitplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Ludwigshafen-Mitte. Ihre Zeichen: 4-121F.Kn. Im Bereich des markierten Projektgebietes verlaufen keine unserer Richtfunkstrecken. Die benachbarten Richtfunktrassen haben genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keine Einsprüche gegenüber ihren Planungen. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com Gabriele Meinhardt **Deutsche Telekom Technik GmbH** Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB) Gabriele Meinhardt Squad Budget- und Ressourcensteuerung Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth +49 921 18-2175 (Tel.) +49 921 18-2167 (Fax) +49 160 4880314 (Mobil) E-Mail: Gabriele.Meinhardt@telekom.de www.telekom.de	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Firma Ericsson wurde am Verfahren beteiligt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
16.	**Deutsche Telekom Technik GmbH Netzausbau, Bayreuth** WG: Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen-Mitte hier: Information über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Richtfunk-Trassenauskunft-Dttgmbh 19.12.2019 10:14 An: Tanja.Knoch Von: <Richtfunk-Trassenauskunft-Dttgmbh@telekom.de> An: <Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de> Sehr geehrte Frau Knoch, vielen Dank für Ihre Anfrage vom 11.12.2019. Im Bereich des Berliner Platzes verläuft keine Richtfunkstrecke. Die benachbarten Richtfunktrassen haben genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keine Einsprüche gegenüber den Planungen. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com Mit freundlichen Grüßen Annette Körber **Deutsche Telekom Technik GmbH** Best Mobile (T-BM) *Netzausbau (T-NAB)* *Annette Körber* *Squad Budget- und Ressourcensteuerung* Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth +49 921 18-2251 (Tel.) +49 921 18-2167 (Fax) +49 151 67830583 (mobil) E-Mail: Annette.Koerber@telekom.de www.telekom.de	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Firma Ericsson wurde am Verfahren beteiligt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
17.	**Ericsson GmbH** bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik wurde am Verfahren beteiligt.
18.	**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH** wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.11.2019. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde informiert und wird sich bedarfsweise mit dem Leitungsträger in Verbindung setzen. (siehe oben)

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
19.	**Telefonica Germany GmbH & Co. OHG** IHR SCHREIBEN VOM: 02.12.2019 IHR ZEICHEN: 4-121F.Kn Sehr geehrte Frau Knoch, aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407538008, 407538009 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 39 m und 69 m über Grund **STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Ludwigshafen-Mitte** **RICHTFUNKTRASSEN** **Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweil** **Richtfunkverbindung** **A-Standort** in WGS84 Höhen Fußpunk **Linknummer I A-Standort I B-Standort** Grad Min Sek Grad Min Sek ü. Meer **407538008 I 467994324 I 467994249** **49° 28' 20.37" N** **8° 26' 55.98" E** **407538009 I 467994324 I 467994249** **Wie Link 407538008** ***Legende*** **in Betrieb** **in Planung** Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.	Die in der nebenstehenden Stellungnahme vorgebrachten Anregungen entsprechen dem Inhalt der in den vorherigen Beteiligungen durch Telefonica vorgebrachten Anregungen. Die vorgebrachten Belange wurden durch Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt und der Anregung insofern bereits entsprochen. (siehe oben)

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie	

	zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely i.A. Michael Rösch Projektleiter Request Management / Behördenengineering Sabine Schoor Projektassistentin Behördenengineering Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03 Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56	(siehe oben)

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
20.	**Struktur- und Genehmigungsdirektion Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** die Unterlagen wie Begründung mit Umweltbericht, Planentwurf, Vorhaben und Erschließungsplan habe ich zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft ergeben sich noch die nachfolgenden Anmerkungen: Allgemein: Dem Grunde nach verweise ich auf unsere oben genannte Stellungnahme die auch weiterhin zu beachten ist. Dazu die nachfolgenden Ergänzungen. Bodenschutz: In meiner o.g. Stellungnahme wurde angemerkt, dass das Plangebiet nordöstlich von einer registrierten Altablagerung tangiert wird (Reg.-Nr. 314 00 000-0335/000-00). Dem geplanten Vorhaben wurde unter Beachtung der Standardauflagen zugestimmt. Da das Plangebiet laut o.g. Entwurfsplanung im nordöstlichen Bereich keine Änderung erfahren hat, sondern nur im südwestlichen Bereich (hier wurden Flurstücke aus dem Planungsgebiet gegenüber der Fassung von 2016 herausgenommen), hat unsere Stellungnahme vom 07.04.2016 weiterhin ihre Gültigkeit.	Zu „Allgemein“: Die nebenstehend herangezogene Stellungnahme ist vorstehend in Kapitel 10.7.1 unter der laufenden Nummer 8 wiedergegeben. Die darin enthaltenen Hinweise werden nach wie vor zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Planumsetzung und liegen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin. Diese wurde bereits entsprechend informiert. Der Umgang mit den angesprochenen Thematiken Ver- und Entsorgung, Überschwemmungsgebiet, Grundwasserstand und ggf. -absenkung, Bodenschutz, Abbruchmaterialien und Niederschlagswasserbewirtschaftung werden wie obenstehend dargelegt in die Planung integriert. Zu „Bodenschutz“: Der Vergleich der Planunterlagen zeigt, dass die Grenze der Ablagerungsstelle außerhalb des östlichen Geltungsbereiches und deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass Ablagerungsmaterial auf der Ostseite bis in den Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans reicht. Die Vorhabenträgerin wurde über diesen Umstand informiert. Aus Sicht des mit der Planung befassten Gutachters sind keine technischen Maßnahmen notwendig. Die „Standardempfehlungen“ der SGD Süd beziehen sich auf die bauliche Umsetzung, gründen unmittelbar auf Bundesrecht und sind in jedem Fall zu beachten. Sie wurden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Darüber hinaus ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass die o.g. bodenschutzrelevante Fläche bislang nicht in den Bebauungsplanunterlagen enthalten ist und entsprechend ergänzt werden sollte. **Die Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen, auf die in der Begründung unter Punkt 3.2.7 (Seite 13) verwiesen wird, können nicht abschließend beurteilt werden, da das Gutachten zu diesen Untersuchungen in den Bebauungsplanunterlagen nicht enthalten ist.** Wasserwirtschaft: Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist. Aufgrund der Nähe zum Rhein wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei lang anhaltendem Rheinhochwasser mit Druckwasser und daher mit noch höheren Grundwasserständen als unter *3.2.7 Grundwasser auf Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan* beschrieben gerechnet werden muss. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse und Fließrichtung durch die zweigeschossige Tiefgarage und Gründung sind auszuschließen. Entsprechende Nachweise die negative Auswirkungen ausschließen sind vorzulegen (siehe meine Stellungnahme 98-Bebpl-16). Auf die erforderliche wasserdichte Ausführung der Tiefgarage, den Unterkellerungen wird hingewiesen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Wolfgang Maisch	Die nebenstehend benannte, im LUMIS dokumentierte Fläche liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch werden ergänzende Aussagen in Kapitel 3.2.7 der Begründung aufgenommen. Zu „Wasserwirtschaft“: Etwaig notwendige Erlaubnisse aufgrund besonderer Fachgesetze sind auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung einzuholen. In der Verantwortung steht die Vorhabenträgerin. Ein entsprechender Hinweis wurde gegeben. Zur Schadenminderung bei Rheinhochwasser werden durch die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen ergriffen: a. Technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Aufschwimmen (Tiefgarage, Tanks) b. Abdichtung der Wände und Wanddurchbrüche (weiße Wanne), c. geeignete feuchtigkeitsunempfindliche Dämmung, d. hochwassersichere Installation, e. keine Verwendung wassergefährdender Stoffe in Risikobereichen

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
21.	**BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Kreisgruppe Ludwigshafen** BUND Kreisgruppe Ludwigshafen Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV Stadtplanung Geschäftsstelle Bauleitplanung/ Untere Denkmalschutzbehörde Zu Hd. Frau Tanja Knoch Kreisgruppe Ludwigshafen Sabine Laubner-Draheim Rüdigerstr. 130 67069 Ludwigshafen Telefon 0174 9160792 E-Mail: ludwigshafen@bund-rlp.de 24.01.2020 **Stellungnahme der BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen zum Bebauungsplan: Ludwigshafen, "Hochhaus Berliner Platz", B-Plan Nr. 648** **Lfd.** 35216 **AZ BUND** 1670-LU-54 Sehr geehrte Frau Knoch zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ äußern wir uns wie folgt: 1. Grundsätzlich stellen wir den Bau des Hochhauses in der geplanten Größenordnung in Frage. Angesichts von zahlreichen Leerständen im Bereich des Einzelhandles und bestehender Ärztezentren in unmittelbarer Nähe des geplanten Hochhauses können wir die Notwendigkeit eines bis zu 18-stöckigen Neubaus nicht erkennen. Ein Ersatz für die „Tortenschachtel“ in entsprechender Dimension wäre sinnvoll. Da wir davon ausgehen, dass das Hochhaus aber wie geplant realisiert werden wird, werden wir uns zu einzelnen Aspekten des Natur- und Umweltschutzes äußern. 2. Platanenhain und Straßenbäume Die Entnahme und Zwischenlagerung der Bäume des Platanenhains sowie entlang der Bismarckstraße stellen einen enormen Eingriff in das städtische Grün dar. Es muss gewährleistet werden, dass alle Bäume nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder eingepflanzt werden und eventuell abgängige Bäume durch entsprechende auch in der Größe ersetzt werden. Das Gebot, ausgefallene Bäume durch entsprechende zu ersetzen muss auch für die 5-jährige Fertigstellungs-	zu 1. In Kapitel 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist ausführlich dargelegt, warum das Vorhaben die gewählten Dimensionen hat und dass die dadurch verursachten Auswirkungen nicht durchgreifend negativ sind. Ein Ersatz der aufgegebenen Nutzung durch eine vergleichbare Nutzung an gleicher Stelle wäre städtebaulich wenig sinnvoll und insofern infrage zu stellen. Der hier angestrebte Nutzungsmix wird in dem städtebaulichen Kontext als durchaus sinnvoll erachtet und die gewählte flächensparende Form entspricht in hohem Maße den in § 1a BauGB angeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz bzw. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. zu 2. Ausfälle während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind durch Ersatzmaßnahmen abgedeckt. Die Substratschicht über der Tiefgarage beträgt 1,50 m und ist für die Platanen ausreichend. Die Planung wird dergestalt angepasst, dass die Bäume an der Dammstraße nicht verpflanzt werden müssen. Der Schutz der Bäume während der Bauzeit ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen und des Durchführungsvertrages. Die 5-jährige Entwicklungspflege ist ebenfalls durch vertragliche Regelung sichergestellt. Der Anregung wird insofern entsprochen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	und Entwicklungspflege gelten. Diese Ersatzansprüche müssen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. 3. Dimensionierung und Zufahrt Tiefgarage Es ist eine zweigeschossige Tiefgarage geplant. Unter Punkt 3.3.2 wird darauf hingewiesen, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze reduziert werden konnte aufgrund der guten Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV. Nach unserer Meinung ist eine weitere Reduzierung der Stellplätze möglich und sinnvoll, da sich in fußläufiger Entfernung des geplanten Hochhauses das Parkhaus Walzmühle befindet, in dem es eine große Zahl von ungenutzten Stellplätzen gibt. Es erscheint uns weder wirtschaftlich noch umweltgerecht, angesichts dieser vorhandenen Stellplätze eine zweigeschossige Tiefgarage in ein stark vom Grundwasser beeinflusstes Gebiet zu bauen. Wir fordern zu prüfen, ob eine eingeschossige Tiefgarage ausreichend ist. Laut Planung soll es nur eine Zufahrt zur Tiefgarage geben. Um den einfahrenden und den ausfahrenden Verkehr aufnehmen zu können, muss die Ein-/Ausfahrt ja mindestens zwei Fahrstreifen haben, zudem mindestens einen randlichen Fußweg. Eine Ein-/Ausfahrt in dieser Dimension wird eine erhebliche Breite und Länge beanspruchen. Die Fuß- und Radewegverbindung zwischen Mundenheimer Straße und Bismarckstraße stellt eine Hauptverbindung dar. Sie darf durch die Ein-/Ausfahrt nicht unterbrochen werden. 4. Vogelschutz Die im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zum Vogelschutz (Art der Verglasung, keine Durchsichtmöglichkeiten usw.) müssen auf jeden Fall eingehalten werden. Die Auswahl des reflexionsarmen Wärmeschutzglases sollte sich an den Empfehlungen des Landesbund für Vogelschutz in Bayern orientieren, die einen maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % empfehlen. Zusätzlich sollten Nistmöglichkeiten für Mauersegler in den oberen Bereichen der Fassade eingeplant werden. 5. Dach und Fassadenbegrünung Das Bauvorhaben sollte nach den heutigen Erkenntnissen zum Klimaschutz verpflichtend sowohl Dach-, als auch Fassadenbegrünung erhalten. Es gibt pflegeleichte Möglichkeiten am Markt. Mit freundlichen Grüßen S. Laubner-Draheim Sabine Laubner-Draheim Kreisgruppenvorsitzende	zu 3. Die Anzahl der in der Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze liegt bereits deutlich unter den Zahlen, welche nach der Stellplatzverordnung nachzuweisen sind (der Stellplatzbedarf muss teilweise bereits auch in benachbarten Parkierungsanlagen nachgewiesen werden). Weiteres Einsparpotenzial ist nicht mehr gegeben. Generell ist ein Mangel an Stellplätzen im räumlichen Umfeld des Vorhabens festzustellen. Der mit dem Bau der Tiefgarage verbundene Eingriff in das Grundwasser ist nur geringfügig und insofern zumutbar. Die nebenstehend angesprochene Rampensituation wurde durch Umplanung / räumliche Verschiebung an die Dammstraße „entschärft“, sodass Fußgänger und Radfahrerverbindungen nicht erheblich gestört werden. Die Lage der Zufahrtsrampe abseits der Bismarckstraße sowie ihre Dimensionierung sind in der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP 3) dokumentiert. Der Anregung wurde insofern bereits entsprochen. zu 4. Wie nebenstehend zutreffend ausgeführt, sind die festgesetzten Maßnahmen zum Vogelschutz qua Festsetzung zwingend einzuhalten. Der Anregung zur Herstellung weiterer Nistmöglichkeiten an der Fassade wird nicht gefolgt, da dies im laufenden Betrieb zu Einschränkungen bei Wartung und Reinigung der Fassade führen kann. zu 5. Die textliche Festsetzung Nr. 1.7.3 sieht bereits eine Verpflichtung zur Dachbegrünung vor. Da eine Fassadengestaltung mit der architektonischen Konzeption des Vorhabens nicht vereinbar ist wurde alternativ zur Fassadenbegrünung die textliche Festsetzung Nr. 1.7.4 aufgenommen, welche zusätzliche grünordnerische Maßnahmen eröffnet, die im Durchführungsvertrag rechtssicher verankert werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
22.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Feuerwehr (1-22)** **Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:** 1. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen Feuerwehr-Bewegungsflächen vorhanden sein. Diese sind in der Bismarckstraße Höhe der geplanten Bushaltestelle und in der Bismarckstraße auf Höhe des Ankerhofes mit einer jeweiligen Länge von 36 m und einer Breite von mind. 3,50 m vorzuhalten. Die Befestigung und Tragfähigkeit dieser Flächen richtet sich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RLP, Stand 1998). 2. Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist eine Wassermenge von mindestens 192 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. An den vorgenannten Bewegungsflächen sind jeweils ein Überflurhydrant im Umkreis von 20 m auf derselben Straßenseite anzuordnen. Ein Überflurhydrant ist im gegenüberliegenden „Platanenhain“ zwischen den beiden geplanten Tiefgaragenzugängen anzuordnen.	zu 1: Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Feuerwehraufstellfläche verzeichnet, die eine Länge von 30 m zzgl. Ein- und Ausfahrtsstreifen aufweist. Sie wurde in Übereinstimmung mit dem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Brandschutzkonzept eingeplant, welches in Abstimmung mit der städtischen Feuerwehr erstellt und in einem Abstimmungsgespräch am 28. März 2019 erörtert wurde. Für die Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass die nebenstehenden Belange der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die technischen Details weiter vertieft. zu 2: Das durch die Vorhabenträgerin erarbeitete Brandschutzkonzept, welches in Abstimmung mit der städtischen Feuerwehr erstellt und in einem Abstimmungsgespräch am 28. März 2019 erörtert wurde, sieht eine Löschwassermenge von 96 m³/h vor. Dies geht mit dem nebenstehend herangezogenen Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 bei kleiner Brandausbreitungsgefahr konform. Die dort gesetzten Kriterien für eine mittlere oder große Brandausbreitungsgefahr sind nach Auffassung der Vorhabenträgerin nicht gegeben und wurden so konkret im Rahmen der Abstimmung nicht als gegeben angesprochen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die technischen Details zu dieser Frage abschließend ausgearbeitet. Der Anregung, an der Feuerwehrbewegungsfläche einen zusätzlichen Unterflurhydranten einzurichten, wird gefolgt. Die Vorhabenträgerin wird diesen realisieren. Zur Löschwasserversorgung für die Tiefgarage stehen entsprechend der vorliegenden Löschwasserauskunft ausreichend Hydranten zur Verfügung. Die maximale Entfernung zu den Zugängen beträgt ca. 45 m. Im Verlauf der Dammstraße befindet

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Diese bauplanungsrechtliche Beurteilung der Feuerwehr ersetzt die bauordnungsrechtliche nicht.	sich ein weiterer Hydrant, welcher insofern zwischen den Tiefgaragenzugängen liegt. Ein weiterer Hydrant zwischen den Tiefgaragenzugängen erscheint somit nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Sachverhalt nochmals geprüft und ggf. umgesetzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Prüfungen der technischen Details erfolgen wird.
23.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich Tiefbau (4-14)** Im §4 Durchführungsverpflichtung der Durchführungsvereinbarung sind die wichtigsten Anforderungen festgehalten z.B. Angaben zu Ankern, Grundwasserabsenkung für die Baugrube Tiefgarage, Dammstraße, Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtung und Erschütterungen. Es gibt zwei Anmerkungen, die beachtet werden müssen: - der bauliche Hochwasserschutz weist darauf hin, dass der Bauherr bei steigenden Grundwasserständen für die Baugruben ausreichende Standsicherheit gegen hydraulischen Grundbruch gewährleisten muss. Es darf zu keiner Zeit wegen nachgebenden Bodenverhältnissen seitlich der Baugruben zu Sperrungen von Hauptverkehrsachsen aus Sicherheitsgründen kommen. - Damit sich die Baumaßnahmen Hochstraße Süd und Hochhaus am Berliner Platz plus Tiefgarage nicht zu sehr behindern muss auch seitens der Verwaltung auf die Terminschiene geachtet werden. Seitens des Bauherren kann dies unterstützt werden durch einen zügigen Baubeginn, bauliche Umsetzung und frühzeitige Errichtung der Tiefgarage. Seitens der Verwaltung kann dies unterstützt werden durch eine zügige Bearbeitung in der Antrags- und Genehmigungsphase. Aus tiefbautechnischer Sicht gibt es darüber hinaus keine Anmerkungen. Die Standards des Bereichs Tiefbau zum Ausbau werden in der Durchführungsvereinbarung Einklang finden. Ebenso die Anforderungen an die Straßenbeleuchtung.	Die Vorhabenträgerin wurde über die nebenstehenden Anforderungen informiert. Diese werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die nebenstehend angesprochenen internen Anforderungen der Stadt Ludwigshafen werden berücksichtigt und in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin gehandhabt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nebenstehend angesprochenen Anforderungen im Durchführungsvertrag sachgerecht verankert werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Aus Sicht der Straßenbaubehörde ist zu dem Grundstücksverkauf/Tausch folgendes anzumerken: Bei den Flächen die verkauft oder getauscht werden sollen, soweit diese im öffentlichen Verkehrsraum liegen, handelt es sich um gewidmete Flächen. Demnach sind diese vor einem Verkauf oder Tausch einzuziehen. Die Voraussetzungen für eine Einziehung sind im § 37 LStrG geregelt. Demnach dürften für diese Verkehrsflächen kein öffentliches Verkehrsbedürfnis mehr bestehen oder es müssten überwiegende Gründe des Gemeinwohls vorliegen diese nicht mehr für den öffentlichen Verkehr vorzuhalten. In beiden Fällen liegen nach unserer Ansicht die Gründe nicht vor. Öffentliche Verkehrsflächen können aber durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan eingezogen werden. Hier gelten die Flächen im Bereich des Hochhauses mit Bestandskraft des Bebauungsplans als eingezogen, ohne dass die Voraussetzungen des § 37 Abs.1-3 erfüllt sein müssen. Nach Ansicht von 4-14 muss eine Kennzeichnung der Fläche als Baufläche auch für den Bereich des Platanenhains erfolgen, unter dem der Bau der Tiefgarage geplant ist. Nur so kann eine rechtswirksame Einziehung vollzogen werden. Im Entwurf sind diese Flächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet, welche einer Einziehung per Bebauungsplan entgegenstehen.	Die nebenstehenden Ausführungen sind dahingehend nicht aktuell, als dass ein Abverkauf städtischer Eigentumsflächen im Bereich der herzustellenden Tiefgarage nicht vorgesehen ist. Der so genannte Platanenhain verbleibt im Eigentum der Stadt Ludwigshafen, der Vorhabenträgerin wird ein Erbbaurecht eingeräumt. Eine „Einziehung“ wie nebenstehend angedacht ist damit nicht notwendig. Im Rahmen der Wiederholung der Offenlage wurde durch den Bereich Tiefbau zur Kenntnis gegeben, dass die in den vorherigen Stellungnahmen abgegebenen Bedenken bezüglich der einzuziehenden Flächen und die Einräumung eines Erbbaurechtes nicht weiter aufrecht erhalten werden und dass dem abgestimmten Vorgehen, den so genannte Platanenhain im Eigentum der Stadt Ludwigshafen zu belassen und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen, insofern nichts entgegen steht.
24.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich 4-15 Umwelt** In der Begründung zum oben genannten Bebauungsplan werden die Ergebnisse aus der Umwelttechnischen Untergrunderkundung wiedergegeben bzw. das Gutachten als Quelle aufgeführt. Die Hinweise umfassen die relevanten bodenschutzrechtlichen Auflagen, die im Zuge der Tiefbauarbeiten zu beachten sind. Aus unserer Sicht bestehen gegen B-Plan Nr. 648 keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bereiches Umwelt die relevanten bodenschutzrechtlichen Aspekte in der Planbegründung enthalten sind und dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
25.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bauaufsicht (4-17)** Den Entwurf zum oben genannten Bauleitplan haben wir zur Kenntnis genommen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen keine Bedenken. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf unsere Stellungnahme vom 13.04.2016 sowie die zwischenzeitlich dazu erfolgten Abstimmungen verwiesen (u.a. zu den Themen: Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken bzw. entsprechendes Baulasterfordernis, Ausschluss der Prostitutionsausübung versus Sperrgebietsverordnung sowie Baulinien).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die nebenstehend herangezogene Stellungnahme vom 13.04.2016 ist vorstehend in Kapitel 10.7.1 unter Ziffer 19 aufgeführt. Die angesprochenen zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen haben ihren Niederschlag in die Planunterlagen und dem Durchführungsvertrag gefunden.
26.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Entsorgungsbetrieb und Verkehr (4-22)** der WBL, Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik hat gegen das oben genannte Vorhaben keine Einwände. Wir möchten Sie aber bitten, bei den vorzusehenden baulichen Maßnahmen auf geeignete Entsorgungswege zu achten. Die Standplätze für vorgesehene Entsorgungseinrichtungen sollten ebenerdig für ein 4 – Tonnen-System (Restabfall, Bioabfall, Papier und Leichtstoffverpackung) sowie eventuell für Speisereste ausgelegt und nicht weiter als 15 m zur Ladestelle sein.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die ergänzenden Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben und durch diesen im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.
27.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Entwässerung/Straßenunterhalt (4-24)** Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Die vorhandenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Fachabteilung für Entwässerung und Straßenunterhalt berührt sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstücke im Geltungsbereich im Sinne der Abwassersatzung vollständig erschlossen sind.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen öffentliche Kanäle. Wie schon in unserer Stellungnahme , 4-241H.Ga6810, vom 18.03.2016, für die Neubebauung des Gebietes der ehemaligen Tortenschachtel aufgezeigt, müssen auch für die Fläche des Platanenhains (Tiefgarage) die vorgegebenen Überbauungsabstände eingehalten werden und/oder geeignete Maßnahmen getroffen werden um die Funktion und die Sanierbarkeit der Kanäle während der Bauphase und auch zukünftig zu gewährleisten. Im Bereich des Platanenhains weisen wir insbesondere auf den an der Südseite zur Dammstraße verlaufenden Mischwasserkanal DN200 hin. Die Baugrenze verläuft hier direkt entlang des Kanals.	Aufgrund der nebenstehenden Ausführungen wurde eine vertiefte inhaltliche Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und dem Bereich Stadtentwässerung durchgeführt. Diese erbrachte das Ergebnis, dass der nebenstehend angeführte „Mischwasserkanal DN200“ funktionslos ist und in unmittelbarer Abstimmung mit der Fachabteilung aufgehoben werden kann. Entsprechende vertragliche Regelungen werden zwischen Vorhabenträgerin und dem Bereich Stadtentwässerung/Straßenunterhalt abgeschlossen.
	Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwarten wir keine höheren Regenwasserabflüsse als im bisherigen Bestand. Dennoch sollen die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagwasser beachtet werden. Sollte eine Versickerung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht umsetzbar sein, so soll der Regenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung soll auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden. Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine Überflutungssicherheit herzustellen bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.	Die nebenstehenden Ausführungen haben insofern Einfluss in die Planung gefunden, als dass einerseits die Wiederherstellung des Platanenhains mit einer hinreichenden Substratschicht und andererseits die Begrünung von Dachflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.7.3 festgeschrieben sind. Beides dient unter anderem der Abflussreduzierung von Niederschlagswasser. Die nebenstehenden ergänzenden Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben und durch diesen im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Einmalige Beiträge im Sinne der Entgeltsatzung fallen nicht mehr an, da die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Planes bereits in der Vergangenheit vollständig erschlossen waren und ein Anschlussrecht gemäß der Abwassersatzung für diese Flächen bestanden hat.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Anlage - Stellungnahme 4-241H.Ga6810, vom 18.03.2016	
	Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung wesentlich berührt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen öffentliche Kanäle. Soweit wir dass aus den vorgelegten Plänen erkennen können, liegt die geplante unterirdische Baugrenze an der Ostseite, in unmittelbarer Nähe oder evtl. sogar über dem dort verlaufenden Mischwasserkanal DN 300 / DN 400. Wir haben die Kanäle im Geltungsbereich des B-Plans in dem beigefügten Plan farbig hervorgehoben. Der betroffene Kanal wurde 1997 in einem dafür hergestellten Stollen gebaut. Nachdem der Kanal in diesen Stollen eingebracht war, wurde der Stollen mit einer Art Magerbeton verfüllt. Aus diesem Grund ist im Bereich der Kanaltrasse mit Beton-Hindernissen zu rechnen, die über die Nennweite des Kanals ca. 1m hinaus gehen. Da die Gründung des Baukörpers unterhalb der Kanalsohle liegt, wären außerdem geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine Lageveränderung des Kanals verhindern. Eine Verlegung des öffentlichen Kanals nach Osten, ist wegen der dort verlaufenden Gleistrasse nicht möglich. Östlich der Gleistrasse wurde im Zuge der Platzbefestigung eine massive Betonplatte eingebaut. Aus diesem Grund wäre eine Kanalverlegung dort auch nur mit extrem hohem baulichem und wirtschaftlichem Aufwand zu bewältigen. Wir hatten bereits bei dem Abstimmungsgespräch bei der W.E.G am 18.08.2014 auf Kanäle hingewiesen und Bestandspläne an den Eigentümervertreter übergeben. Wir schlagen deshalb vor, die unterirdischen und oberirdischen Baugrenzen so festzulegen, dass eine Sanierbarkeit der Kanäle gewährleistet bleibt. Grundsätzlich benötigen wir hierzu einen Arbeitsraum von ca. 2,5 m beidseits der Kanalachse. Die genaue Lage der Kanäle ist im GIS der Stadt Ludwigshafen auf dem Layer „Kanal“ ersichtlich.	Wie obenstehend bereits erläutert, wurde eine vertiefte inhaltliche Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und dem Bereich Stadtentwässerung durchgeführt. Der betreffende Schmutzwasserkanal liegt außerhalb der direkt zu überbauenden Bereiche bzw. außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Das Vorhaben nimmt einen größeren Abstand ein, als dies bei der Bebauung durch die „Tortenschachtel“ der Fall war. Der Vorhabenplanung entgegenstehende Hemmnisse sind somit nicht zu erwarten.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Regenwasserableitung: Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 soll Niederschlagwasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine dementsprechende öffentliche Kanalisation steht nicht zur Verfügung. Im Geltungsbereich des B-Plans steht lediglich eine Mischwasserkanalisation zur Verfügung. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwarten wir keine höheren Regenwasserabflüsse als im bisherigen Bestand. Dennoch ist das Thema Regenwasserbewirtschaftung im Sinne des WHG abzuarbeiten. Wir empfehlen die Stellungnahme der SGD-Süd abzuwarten bzw. den Kontakt zur SGD-Süd diesbezüglich schnellstens herzustellen.	Mit der obenstehend wiedergegebenen Stellungnahme vom 06.01.2020 wurde durch den Bereich Stadtentwässerung/Straßenunterhalt mitgeteilt, dass die Grundstücke im Geltungsbereich im Sinne der Abwassersatzung vollständig erschlossen sind. Die Etablierung einer reinen Regenwasserkanalisation im Plangebiet wäre unverhältnismäßig und ist nicht vorgesehen, es wird vielmehr auf die bestehenden Erschließungsanlagen zurückgegriffen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, wurde am Verfahren beteiligt. Ihre Stellungnahmen sind vorstehend in Kapitel 10.7.1unter der laufenden Nummer 8 (Stellungnahme vom 07.04.2016) sowie in diesem Kapitel unter der laufenden Nummer 21 (Stellungnahme vom 24.01.2020) wiedergegeben. Aufgrund der Stellungnahme vom 07.04.2016 wurde Kapitel 5.1.7 der Begründung um die Aussage ergänzt, dass zur Verzögerung des Wasserabflusses Dachbegrünungen festgesetzt werden. In der Stellungnahme vom 24.01.2020 wurden in der Folge keine kritischen Anmerkungen mehr zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorgebracht oder gesonderte Anforderungen an eine planerische Auseinandersetzung mit den Vorgaben des WHG gestellt. Es bestehen insofern keine fachlichen Bedenken gegen den vorgesehenen Anschluss der Entsorgungspfade an die tatsächlich vorhandenen Systeme.

10.7.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 19.12.2019 bis 28.01.2029 durchgeführt wurde, gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	**Bürger 5** Sehr geehrte Frau Koch, als langjähriger Bürger der Stadt Ludwigshafen habe ich die bisherige Stadtentwicklung stets beobachtet und möchte hiermit stellvertretend für viele Mitbürger meine/unsere Meinung hierzu kundtun.Obwohl die Bebauung des Metropolgeländes leider bereits beschlossene Sache ist, möchte ich dennoch hierzu kurz Stellung nehmen. Das ursprüngliche Gebäude, die "Tortenschachtel",diente dem Bürger als Kaufhaus für Lebensmittel und weitere Bedürfnisse des Alltags. Das nun geplante Metropol bedient nicht vorwiegend die Bedürfnisse der Bürger, sondern dient überwiegend dem Commerz der Kapitalanleger. Auch das durch die hohe Bebauung entstehende zusätzliche Parkproblem ist nicht gelöst. Von der zusätzlichen Beschattung und lokalen Winden ganz abgesehen. Also weitere Bausteine, die die Attraktivität unserer Stadt zudem noch beschädigen. Nicht umsonst sind diejenigen Bürger und Steuerzahler, die es sich leisten konnten, aus der Stadt in den umliegenden Speckgürtel abgewandert. In das dadurch entstandene Immobilien-Vakuum sind weitere Kapitalanleger und weniger kapitalkräftige Bürger mit meist ausländischen Wurzeln eingezogen,was den Standort Ludwigshafen City wiederum nicht attraktiver machte.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass das Vorhaben eine gewinnorientierte Nutzung vorsieht. Dies traf auch auf die zuvor durchgeführte Nutzung zu. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert). Mögliche Beeinträchtigungen durch Wind und Verschattung waren Gegenstand qualifizierter Untersuchungen, deren Ergebnisse ebenfalls in den Planunterlagen dokumentiert sind (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019). Die tatsächlich eintretenden Veränderungen nehmen demnach kein erhebliches bzw. unzumutbares Maß ein. Das Vorhaben ist durchaus dazu geeignet, einen positiven Beitrag zur Attraktivität der Stadt Ludwigshafen zu leisten. Entsprechende Aussagen zum gestalterischen und zur städtebaulichen Konzeption sind in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Vor über 60 Jahren habe ich in der Schule gelernt: Ludwigshafen ist eine gewachsene und keine geplante Stadt.(wie z.B. Mannheim). Genau dieser Satz bestätigt sich heute immer noch. Es werden, wie auch bei den Hochstraßen, nur die derzeitig aktuellen Interessen des Kapitals bedient, ohne die Wohnqualität der Stadt für die Bürger zu verbessern. Die vielen neu zugezogenen Bürger am Rheinufer-Süd beleben die Stadt bisher auch nicht, sondern sehen ihre Wohnung nur als preisgünstigere Schlafstätte gegenüber dem badischen Raum mit einem allerdings nicht unattraktiven Rheinblick an. Mitschuldig dabei ist die fehlende Nahversorgung dieser Neubürger, wobei auch das Problem der Kindertagesstätten sowie Schulen noch besteht. Ich frage mich also, warum muß das Metropol so hoch gebaut werden? Ursprünglich ist man doch von weniger Stockwerken ausgegangen. Wie bereits erwähnt, könnte man dem Parkproblem, das sich durch das nahe Pfalzwerkegebäude wie auch das TWL-Gebäude noch gravierender verstärkt, dadurch entgegenwirken. Mit freundlichen Grüßen	Der nebenstehenden pauschalen Einschätzung, die kommunale Bauleitplanung berücksichtige die Interessen der Bürger nicht, kann so nicht gefolgt werden. Die Ermöglichung gewerblicher Projekte, die sich in die städtebauliche Ordnung einfügen, bedeutet für sich genommen nicht, dass Bürgerinteressen ignoriert würden. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die (Nah-)Versorgung der Bürger kann durch die im Metropol-Hochhaus zulässigen Ladenlokale positiv beeinflusst werden. Das Schulwesen und die Situation der Kinderbetreuung bleiben durch die vorliegende Planung unberührt. Die Konzeption des Vorhabens, die daraus erwachsene Zahl der Stockwerke und somit schlussendlich die dadurch bedingte Bauhöhe sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Kubatur des Gebäudes und seine Wirkung auf das Stadtbild werden als durchaus verträglich angesehen. Die angesprochene Thematik des Stellplatznachweises ist ebenfalls in den Planunterlagen dokumentiert. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert).

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	**Bürger 6** Tgb.Nr. 4-12 4-121 4-123 4-124 4-125 4-126 An die Stadtverwaltung Ludwigshafen Rathausplatz 2 67059 Ludwigshafen am Rhein 3. Januar 2020 Betrifft: Offenlage der Planungen für das Metropol-Hochhaus auf dem Berliner Platz Sehr geehrte Damen und Herren, der Bürger nimmt die Planungen für das „Metropol“-Hochhaus auf dem Berliner Platz mit Entsetzen zur Kenntnis. Das „Metropol“-Hochhaus ist überflüssig und zerstört die Innenstadt. Setzen Sie alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Mittel ein, das Projekt zu verhindern!	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben grundsätzlich abgelehnt wird. Die Begründung enthält bereits Aussagen zum städtebaulichen Erfordernis der Planung (Kap. 3.1) und zu den städtebaulichen Belangen, die mit dem Vorhaben verbunden sind. Auswirkungen, die eine Zerstörung der Innenstadt befürchten ließen, konnten nicht erkannt werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	**Bürger 7** An: <stadtplanung@ludwigshafen.de> **Kommentar zur** Offenlage des Bebauungsplans 648 Hochhaus Berliner Platz Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin der Ansicht, dass sich das Gebäude nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Es ist mit 67m über Gelände viel zu hoch und nimmt den umgebenden Gebäuden das Licht. Auf dem Plan **Vorhaben- und Erschließungsplan 2 Planblatt 3 von 4** ist die umgebende Bebauung nicht dargestellt, so dass man sich kein Bild vom späteren Höhenunterschied machen kann. Somit ist eine Entscheidung darüber, ob sich das Gebäude in die Umgebung einpasst nicht möglich. Die Fotos auf **Vorhaben- und Erschließungsplan 1 Planblatt 2 von 4** zeigen ansatzweise den massiven Höhenunterschied.	Es ist zutreffend, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner baulichen Höhe nicht „in die umgebende Bebauung einfügt“. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies ebenso dokumentiert, wie die städtebaulichen Aspekte, welche zu der Einschätzung führen, dass die gewählte Bauform dennoch durchaus städtebaulich verträglich ist. Um den Bedenken hinsichtlich der Verschattung Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte. Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes und die resultierende Veränderung der Besonnung gegenüber dem Bestand (Tortenschachtel) über den gesamten Jahreszeitraum wurde an verschiedenen repräsentativen Punkten in der Nachbarschaft untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Höhe des Gebäudes hinsichtlich der Besonnungszeiten zwar Qualitätsminderungen an verschiedenen untersuchten Punkten gibt, jedoch die aus den einschlägigen Normen ableitbaren Mindeststandards, soweit sie nicht bereits vorher bereits unterschritten waren, im Wesentlichen weiterhin eingehalten werden. Die teilweise sich tatsächlich ergebenden zusätzlichen Einschränkungen werden als solche erkannt und sind in Kapitel 6.3.3 der Begründung im Detail und bezogen auf die einzelnen betroffenen Gebäude und Wohnungen dokumentiert. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der DIN 5034 entsprechen, um eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. An Gebäuden in der

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Ludwigstraße sind gegenüber Punkt 7 oder 5 geringere Auswirkungen durch die Planung gegeben. In höheren Stockwerken sind gegenüber den betrachteten niederen Stockwerken keine Konflikte mit den Beurteilungswerten gegeben. Es ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen.
	Das Fachgutachten des Büros Lohmeyer bestätigt meine Ansicht, dass die Besonnungswerte für die umgebenen Nachbargebäude nur teilweise eingehalten werden könnten, dies ist nicht akzeptabel. Hier käme es zu Wertverlusten der umgebenden Gebäude. Das Bauvorhaben entspricht nach meinem Empfinden nicht dem § 34 BauGB und ist damit so nicht zulässig. Dies ist meine Anmerkung zur Offenlage.	Das herangezogene Gutachten trifft die Aussage, dass zwar qualitative Einschränkungen in Einzelfällen eintreten können, dass diese aber eben nicht zu „inakzeptablen“, also normwidrigen Zuständen führen. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff liegt nicht vor. Dies wäre der Fall, sofern die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben. Es konnte in dem Gutachten nachgewiesen werden, dass es durch die Höhe des Gebäudes hinsichtlich der Besonnungszeiten zwar Qualitätsminderungen an verschiedenen untersuchten Punkten gibt, jedoch die aus den einschlägigen Normen ableitbaren Mindeststandards, soweit sie nicht bereits vorher bereits unterschritten waren, im Wesentlichen weiterhin eingehalten werden. Die teilweise sich tatsächlich ergebenden zusätzlichen Einschränkungen werden als solche erkannt und sind in Kapitel 6.3.3 der Begründung im Detail und bezogen auf die einzelnen betroffenen Gebäude und Wohnungen dokumentiert. Es ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen. Der nebenstehend herangezogene § 34 BauGB bezieht sich auf Vorhaben im nicht beplanten Siedlungsgebiet und ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Das Vorhaben hat sich im vorliegenden Fall nicht in die umgebende Bebauung einzufügen, sondern ist dann zulässig, wenn es die Vorgaben der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen einhält.
4.	**Bürger 4, 1. Stellungnahme** **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendung:** - **Wie wird bei Veranstaltungen wie zum Beispiel Weihnachtsmarkt (Dauer ca. 26 Kalendertage), Stadtfest (3Tage) und weiteren Veranstaltungen, wo die aufgestellten-Betonabsperrungen die Zufahrt zum Berliner Platz absperren, die Parkmöglichkeit der Reisebusse geregelt.** **Die Linienbusse und Taxihaltestellen werden zum Teil umgelegt und für Reisebusse der Gäste des Metropol-Hochhaus ist vom Investor keine eigene Stellfläche ausgewiesen.** **Die benötigte Parkfläche für die Busanreisende des Metropol-Hochhauses ist in den Plänen nicht ausgewiesen bzw. ist nicht geplant.** **Feuerwehrzufahrten und Stellflächen dürfen nicht durch geparkte Reisebusse oder geparkte Anliefer-Kleinlaster genutzt werden.**	Das Busreisegeschäft ist in der Hotellerie generell das niedrigste Preissegment. Die Vorhabenträgerin richtet sich an die Zielgruppe der Geschäftsreisenden und Freizeitgäste, die zumeist einzelne oder maximal 10 Zimmer zugleich buchen. Busgruppen wären demnach allenfalls in der Nebensaison denkbar. Sofern das Hotel dennoch von Reisegruppen mit Bussen angefahren werden sollte, kann aufgrund der Freiraumplanung mit Busaufstellfläche vor dem Hochhaus davon ausgegangen werden, dass hier auch ein kurzzeitiger Halt von Reisebussen möglich ist. Die Bushaltestelle wurde bereits so konzipiert, dass mehrere Busse sich hier im Zuge der Bismarckstraße aufstellen können. Ein genereller Wartebereich vor Hotels in Großstädten ist im Regelfall nicht erforderlich und wird so auch hier nicht geplant. Die Haltedauer ist dadurch begrenzt. Wartende bzw. parkende Busse werden nach dem Entladen zu zentralen Stellen bzw. Parkbereichen für Reisebusse gefahren, um das generelle Verkehrsaufkommen im ruhenden Verkehr in den Innenstadtbereichen zu reduzieren und den öffentlichen Raum entsprechend nachhaltiger gestalten zu können. Die Schaffung von (dauerhaften) Busparkplätzen ist nicht Gegenstand des Vorhabens. Da Reisebusse (sofern überhaupt erforderlich) lediglich

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ich bitte um Prüfung meines Einwandes den solche fehlende Verkehrsflächen verbieten einen Gebäudenutzung als Hotel in dieser Dimension. Negativbeispiel ist das B&B Hotel Ecke Lichtenbergerstr. / Kaiser-Wilhelhelm-Str. Die Busse und Kleinlaster parken bei Anlieferung auf dem Gehweg und Radweg, und behindern dabei den Personenverkehr, den Durchgangsverkehr der PKW der Busse und der Linienbusse in Richtung Wredestr.. Der Investor sollte eigene Grundfläche, die für das Betreiben des Gebäudes als Hotel erforderlich sind, in den Plänen ausweisen und nicht die Feuerwehrstellplätze. Dieser Punkt ist bei dem Metropol-Hochhaus nicht berücksichtigt, denn bei einer solchen Gebäudenutzung wird dies für die Zeit die das Gebäude steht ein Problem sein. Dieses Schreiben habe ich persönlich bei der zuständigen Dienststelle, die für Genehmigung des „Hochhaus Berliner Platz“ verantwortlich ist Hr. _____ abgegeben Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen und schriftliche Beantwortung. Für Ihr freundliches Bemühen danke ich Ihnen schon heute.	zum Ein- bzw. Aussteigen kurz im Bereich der Bismarckstraße anhalten, kann davon ausgegangen werden, dass Feuerwehrzufahrten nicht zugeparkt werden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. (siehe oben) Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Abwägung eingestellt.
5.	**Bürger 4, 2. Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendung: - Sollte der Platanenhain als Bauplatz für eine Tiefgarage von der Stadt an den Bauträger verkauft werden, nur weil dieser keine Tiefgarage unter seinem geplantem Metropol-Hochhaus aus bauen will, entsteht den Bürger um den Platanenhain ein deutlicher Wohnwertverlust.	Das Grundstück, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die Wiederherstellung des Platanenhains ist Bestandteil der verbindlichen Planfestsetzungen. Seine dauerhafte öffentliche Begehbarkeit wird weiterhin

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Begründung die Tiefgaragen steht 1,5m oder eventuell mehr über dem Niveau des Berliner-Platzes und der Umgebung. Dies hat zur Folge das das Gelände von Passanten der Dammstr. und der Bismarckstr. nicht mehr einsehbar ist. Des weiteren werden Personen mit Rollator Probleme haben den Anstieg auf das bepflanzte Garagendach mit den Rollator zu überwinden. Die dort aufgestellten Sitzbänke können somit von behinderten Menschen in diesem Umfang nicht mehr genutzt werden. Ich bitte um Stellungnahme.	gewährleistet sein und in den öffentlich-rechtlichen Verträgen entsprechend abgesichert. Die nebenstehenden Bedenken zur Begehbarkeit werden so nicht geteilt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan 3 (VEP 3) ist zu entnehmen, dass die Geländehöhe des neu entstehenden Platanenhains bei 95,2 m über NN liegen wird. Dies entspricht beispielsweise einem Höhenversprung von unter 30 cm zu dem Bereich vor dem Sparkassengebäude. Da die Ausbildung einer Aufkantung aber nicht vermeidbar ist wurde für Menschen mit entsprechenden Beeinträchtigungen an den Schmalseiten des Platanenhains jeweils eine Rampe eingeplant (und in VEP 3 verzeichnet) welche einen barrierefreien Zugang gemäß DIN 18040 gewährleisten. Die Zugänglichkeit des Platanenhains nach Planumsetzung ist gegeben.
	- Der Platanenhain kann als Baumbepflanzung nicht mehr genutzt werden. Jeder kleine Junge weiß das auf der Garagendecke keine Baumbepflanzung erfolgen kann. Nach 15 bis 20 Jahren wird die Garagendecke undicht. Der Wassereintritt in die Tiefgarage muss nicht direkt über der Stelle sein wo das Wasser In der Tiefgarage austritt. Dies hat zur Folge das die gesamte Dachfläche immer wieder neu abgedichtet werden muß. Eine komplette Freilegung der gesamten Dachfläche muß immer wieder in Zeitabständen durchgeführt werden. Eine Baumbepflanzung ist also für Bäume die 100 Jahre und älter werden nicht möglich. Dies führt zu einem wesentlichen und nicht mehr herstellbaren Wohnwertverlust. Der Wohnwertverlust macht sich in der Minderung des Mietspiegel bemerkbar und die Stadt mach ich hiermit verantwortlich diese Kosten für mich und alle betroffenen Anlieger auszugleichen. Ursprünglich war eine Bebauung des Berliner-Platzes mit einem Hochhaus nicht geplant und der eventuelle Verkauf des Platanenhain an den Investor, nur damit er die Tiefgarage unter dem Hochhaus nicht bauen muß sehe ich als eine Ohrfeige des Stadtrates an seine Bürger. Ich bitte um Stellungnahme.	Die nebenstehenden Bedenken werden so nicht geteilt. Es ist durchaus bei fach- und sachgerechter Ausführung konstruktiv möglich (und auch nicht ungewöhnlich), unterirdische Gebäudeteile zu errichten und mit Bepflanzungen zu versehen, ohne dass eine turnusmäßige Freilegung zwecks Erneuerung der Abdichtung notwendig wäre. Die nebenstehenden Bedenken zum befürchteten Wohnwertverlust werden so nicht geteilt. Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass das Planungsrecht keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes im eigentlichen Sinne kennt. Es ist eben gerade Sinn und Zweck der kommunalen Bauleitplanungen, die städtebauliche Ordnung fortzuentwickeln. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur dann vor, sofern die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Auszug aus der Informationen zur Stadtentwicklung *Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein*	planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben. Die vorliegende Planung wurde detailliert auf ihre städtebauliche Verträglichkeit hin untersucht. Die Planung ist auch städtebaulich begründet und fügt sich in das planerische Gesamtkonzept ein.

C. Positive Merkmale der Lage	Pluspunkte		D. Negative Merkmale der Lage	Minuspunkte	
1. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle von Straßenbahn, S-Bahn oder Bus beträgt höchstens ca. 300 m.	1		1. Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) sind nur in einer Entfernung von ca. 750 m und mehr zu erreichen.	2	
2. Freier Zugang zum Naturraum oder der Öffentlichkeit zugängliche, gestaltete Grün- und Freiflächen sind höchstens ca. 250 m entfernt. * siehe unten	3		2. Die Innenstadt ist mit dem Öffentlichen Personennahverkehr einschließlich Fußweg zu Hauptverkehrszeiten nur mit einem Zeitaufwand von 20 Minuten und mehr zu erreichen.	2	
3. ruhige Wohnlage ohne Sammel- und Durchgangsverkehr, ohne sonstige Lärmquellen	3		3. Eingeschränkte Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen: Lage an Hauptverkehrsstraße, unbeampelte Hauptstraßenübergänge auf dem Weg zu Schulen, Kindergärten, Geschäften und Haltestellen	1	
Zwischensumme C			**Zwischensumme D**		

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung

E. Positive energetische Merkmale	Pluspunkte		F. Negative energetische Merkmale	Minuspunkte	
1. Die Fassade wurde gedämmt.	2				
2. Die Kellerdecke wurde gedämmt.	1				
3. Das Dach bzw. die obere Geschoss-decke wurde gedämmt.	1		------		
4. Alle Fenster sind dreifachverglast.	2				
5. Alle Fenster sind doppelverglast.	1				
Zwischensumme E (höchstens 4 Punkte)			**Zwischensumme F**	---	

*entfällt für behinderte Menschen,
da diese den Höhenanstieg je nach Behinderungsgrad mit dem Rollator nicht überwinden können.

Es gibt im Umkreis von 250m überhaupt keine Parkanlage.
Der Platanenhain ist in jetziger Form die eine groß Bereicherung für die Menschen die hier leben.

Erschwerend kommt noch hinzu das durch den Bau des neuen Polizei Gebäudes eine weitere Grünfläche in unserem Raum entfällt.

Ich erhebe Einspruch gegen den Bau der Tiefgarage auf dem Platanenhain.

Dieses Schreiben habe ich persönlich bei der zuständigen Dienststelle, die für Genehmigung des „Hochhaus Berliner Platz“ verantwortlich ist

Hr. _____ abgegeben
Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen und schriftliche Beantwortung.

Für Ihr freundliches Bemühen danke ich Ihnen schon heute.

Der geplante Platanenhain wird für alle Bevölkerungsgruppen frei zugänglich sein (siehe obenstehende Ausführungen). Er befindet sich innerhalb des Plangebietes und wird auf Grundlage der Festsetzungen und vertraglichen Regelungen langfristig als Grün- und Freifläche nutzbar bleiben. Das städtebauliche Ziel einer Erhaltung von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ist verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Im Übrigen beginnen die mit der Rheinuferpromenade zusammenhängenden Grünanlagen in einer Entfernung von 150 m vom Berliner Platz.

Das nebenstehende Schreiben wird voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	**Bürger 8, 1. Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren, Ich erhebe Einspruch mit folgenden Einwendungen: - keine Bürgerbeteiligung - nur städtische Gremien und Parteien wurden informiert - keine Bedarfsprüfung - kein Gutachten zur Anpassung an die umgebende Bebauung - Sichtachse zur Ludwigskirche wird verbaut - keine Aufenthaltsqualität – Markthalle statt Metropol - bundesweit keine Referenzobjekte in ähnlicher Lage - das Hochhaus bleibt für 80 bis 100 Jahre stehen. So lange wird den Bewohnern und den vielversprechenden kleinen Unternehmen im Ankerhof die Sicht auf einen freien Platz verbaut. Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen Mit freundlichen Grüßen	- Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind in Kapitel 10.7.2 und 10.7.4 dokumentiert. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben wurden voll umfänglich erfüllt. - Die Begründung enthält Aussagen zum städtebaulichen Erfordernis der Planung (Kap. 3.1). Eine umfänglich „Bedarfsprüfung“ ist keine Voraussetzung für die Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang ist dennoch darauf hinzuweisen, dass Ludwigshafen dringend moderne Büroflächen benötigt, welche in größerem Umfang bei dem Projekt vorgesehen sind (vgl.: Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2020 (Herausgeber: Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, Mannheim)). - Die Konzeption des Vorhabens, die daraus erwachsene Zahl der Stockwerke und somit schlussendlich die dadurch bedingte Bauhöhe sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Auch ist dort erläutert, wie sich das durchaus dominante Gebäudeensemble in das städtebauliche Gesamtbild einfügt bzw. dieses ergänzt. Ein Erfordernis der „Anpassung an die umgebende Bebauung“ ist nicht gegeben. - Eine für das Stadtbild ausschlaggebende Sichtachse vom Berliner Platz zur Kirche St. Ludwig war vor Abriss der „Tortenschachtel“ nicht gegeben. Durch die Planung ergeben sich hier keine relevanten Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Situation. Die Landesdenkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt und hat keine kritischen Stellungnahmen zu Sichtachsen vorgelegt. - Die Aussage bezüglich fehlender Aufenthaltsqualität kann mangels vertiefter Begründung nicht nachvollzogen werden. Wie dem Freiflächengestaltungsplan, welcher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans 1 ist, entnommen werden kann, bietet das Vorhaben nach Umsetzung sowohl

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		im Bereich des Hochhausensembles als auch auf dem Platanenhain durchaus Aufenthaltsqualitäten. - Das Vorhaben wurde auf seine städtebauliche Verträglichkeit an seinem konkreten Standort geprüft. Die Frage, inwiefern sich bundesweit Referenzprojekte benennen lassen, sind in dieser Hinsicht ohne Relevanz. - Eine ungehinderte Sichtachse vom „Ankerhof“ auf den Berliner Platz war auch vor Abriss der „Tortenschachtel“ nicht gegeben und könnte derzeit aufgrund des bereits bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“) jederzeit wieder „verbaut“ werden. Durch die Planung ergeben sich hier keine relevanten bzw. unzumutbaren Veränderungen.
7.	**Bürger 8, 2. Stellungnahme**	- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. - Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. - Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stel-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. - Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag. - Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht. - Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein. - Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein. - Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	len. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. - Der dauerhafte Erhalt des Platanenhains ist Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Weiterhin sind auch im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Sicherung der Platzfläche sowie Rechtsnachfolgeregelungen enthalten. - Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben (hier: § 12 Baugesetzbuch) entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. - Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über dieBaugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen. - Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt. - Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche? - Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anliefer- und Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	- Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet. - Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen. - Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Dies gilt im Grundsatz auch für die ebenfalls untersuchten Auswirkungen durch verkehrsbedingte Emissionen. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen. Für Ihr freundliches Bemühen danke ich Ihnen schon heute	- Das Schreiben wird in die Gesamtabwägung eingestellt.
8.	**Bürger 9** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“ mache ich folgende Einwendungen: • Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung von Brandüberschlag im Vollbrand zu gering sind. Diese Befürchtung gilt auch für die Häuser im Ankerhof. Auch hier ist der Abstand zu gering. • Die Finanzierung des Projekts Metropol ist nicht transparent, die Vermietungsquote nicht hinreichend bekannt und somit auch eine dauerhafte Kreditbelastbarkeit nicht sichergestellt. Die Gefahr, dass das Projekt während der Bauphase aufgrund Geldmangels nicht zu Ende gebracht werden kann, ist in meinen Augen sehr hoch. Ein jahrelanger Rohbau wäre die Folge, welcher sich sehr negativ auf das Stadtbild auswirken würde. • Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag, der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern der Bäume/Platanen auf dem Platanenhain, an der ~~Berliner~~ Damm-Strasse und des Flügelnuss-Baumes, auch im Falle des Wiederverkaufs, regelt bzw. sicherstellt. Dadurch fehlt die Gewährleistung, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafen dauerhaft zur Verfügung steht. • Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellten. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in keiner Form geregelt. Dies ist sicher nicht im Sinne der Bevölkerung oder der Stadtspitze. • Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er Privatgelände, das, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden soll/darf, entsprechend gewidmet sein muss oder ggf. entsprechende Eintragungen im Grundbuch zu verankern sind. • Es kann keine Baugenehmigung, keinen Satzungsbeschluss oder eine Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den Eigentumsverhältnissen entsprechen.	- Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. - Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben (hier: § 12 Baugesetzbuch) entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. - Der dauerhafte Erhalt des Platanenhains ist Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Weiterhin sind auch im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Sicherung der Platzfläche sowie Rechtsnachfolgeregelungen enthalten. - Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet. Ein Verkauf der stadteigenen Fläche an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen. - Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	• Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft würde, ist sicherlich zum Wohle der Stadt hier der bestmöglichste Preis zu erzielen, z.B. anstatt Verkauf als Grünfläche sollte als Bauland verkauft werden. • Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist meines Wissens nicht schriftlich geregelt, dass die Tiefgarage nicht einzeln veräußert werden darf. Dies ist jedoch zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Stadt nur einen Ansprechpartner/Verhandlungspartner hat, um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen.	- Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen. - Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet.
	• Es kann keine Baugenehmigung, keinen Satzungsbeschluss oder eine Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den Eigentumsverhältnissen entsprechen. • Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft würde, ist sicherlich zum Wohle der Stadt hier der bestmöglichste Preis zu erzielen, z.B. anstatt Verkauf als Grünfläche sollte als Bauland verkauft werden.	- Siehe oben: Kommunale Bauleitplanung kann grundsätzlich unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird aber den Durchführungsvertrag erst dann unterzeichnen, wenn alle Fragen zur Nutzung des Platanenhains geklärt sind. - Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	• Durch den Bau der Hochhäuser erfolgt eine erhebliche Verschattung der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht ausreichend und korrekt gewürdigt wurde. Wer trägt hierfür die eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche?	- Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	• Wenn das Metropol Hochhaus gebaut wird, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden, um die irritierenden Störungen zu unterbinden, ist meiner Ansicht nach, weder den Mietern noch den Eigentümern zuzumuten.	- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.
	• Durch den zu erwartenden hohen Anliefer- und Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen, Hotel) verringert sich der Wohnwert und die Lebensqualität der Anwohner.	- Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.
	• Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion „Kulturelles Erbe“, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt und berücksichtigt.	- Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „*[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]*“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt.
	• Hinsichtlich der Bauarbeiten auf dem Platanenhain stellt sich die Frage, ob auch im Hinblick auf die Abriss- bzw. Bauarbeiten der Hochstrasse, statische und bauliche Schäden an den umliegenden Gebäuden entstehen und wer ggf. die entstehenden Schadensersatzansprüche und Folgekosten (auch bei Eigentümerwechsel des Metropols/Tiefgarage) trägt (hier insbesondere der Komplex Otto-Stabel-Str. 2-4).	- Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können keine Regelungen betreffend der Abriss- und Neubauarbeiten an der „Hochstraße“ getroffen werden. Die Vorhabenträgerin wird im eigenen Interesse im Rahmen Ihres Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Die Tiefgarageneinfahrt ist in direkter Nachbarschaft zur Einfahrt der Tiefgarage der Häuser Otto-Stabel-Str. 2-4 geplant, was meiner Meinung nach, aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (durch Gäste des Hotels, der Praxen, Gaststätten etc.) zu deutlichen Behinderungen für die Eigentümer und Mieter der Tiefgarage der Otto-Stabel-Str. 2-4 führt.	- Es ist in der Tat nicht ganz auszuschließen, dass es in der späteren Praxis bei der Abwicklung der Zu- und Abfahrtsverkehre von/zu den beiden erwähnten (privaten) Tiefgaragenzufahrten zu Situationen kommen kann, die erhöhte Aufmerksamkeit erfordern. Da die Dammstraße in dem betreffenden Bereich als Einbahnstraße ausgebildet ist bewegen sich diese potenziellen Herausforderungen aber in einem zumutbaren Bereich. Mit Realisierung der Tiefgarage in der Dammstraße wird der Bereich der Dammstraße südwestlich der neuen Tiefgaragenzufahrt auch entgegengesetzt der ursprünglichen Einbahnstraße im Zuge der Dammstraße befahrbar sein. Die Abstände der beiden Tiefgaragenzufahrten lassen keine maßgeblichen Behinderungen in Zu- und Ausfahrt erwarten. Insgesamt ergibt sich zudem aus der nahezu optimalen Lage des Bebauungsplangebietes und der öffentlichen Verkehrsmittel im Zentrum von Ludwigshafen auch ein relativ geringer Anteil im Modal-Split im motorisierten Individualverkehr. Durch die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich insbesondere während der morgendlichen Spitzenzeiten keine Überlagerungen des neuinduzierten Verkehrs mit den ausfahrenden Pkw der Bewohner aus der Bestandstiefgarage. In diesen Zeiten ist von einem relativ geringen Zielverkehr aus dem Bebauungsplangebiet auszugehen. Hotelgäste verteilen sich zudem über den gesamten Tageszeitraum und haben keine deutlichen Spitzenbelastungen wie beispielsweise Einwohnerverkehr bzw. Berufsverkehr. Gleiches gilt für die Besucher der Praxen und der Gaststätten, die sich entweder ebenfalls über einen längeren Zeitbereich verteilen oder vornehmlich in den Abendstunden zu erwarten sein werden. Für die Gaststätten ist zudem ein nur sehr geringer Anteil im motorisierten

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen und Antwort an meine obige Anschrift.	Individualverkehr zu erwarten, da die hier vorgesehene Gastronomie hauptsächlich fußläufig bzw. gezielt mit öffentlichem Verkehr oder im Mitnahmeeffekt genutzt wird. Somit kann in der Gesamtheit aller Aspekte eine maßgebliche Verschlechterung bzw. eine deutliche Behinderung für die Eigentümer und Mieter der Tiefgarage der Otto-Stabel-Straße 2 – 4 nicht erwartet werden. Das nebenstehende Schreiben wird in die Gesamtabwägung eingestellt.
9.	**Bürger 10** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“ mache ich folgende Einwendungen: • Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung von Brandüberschlag im Vollbrand zu gering sind. Diese Befürchtung gilt auch für die Häuser im Ankerhof. Auch hier ist der Abstand zu gering. • Die Finanzierung des Projekts Metropol ist nicht transparent, die Vermietungsquote nicht hinreichend bekannt und somit auch eine dauerhafte Kreditbelastbarkeit nicht sichergestellt. Die Gefahr, dass das Projekt während der Bauphase aufgrund Geldmangels nicht zu Ende gebracht werden kann, ist in meinen Augen sehr hoch. Ein jahrelanger Rohbau wäre die Folge, welcher sich sehr negativ auf das Stadtbild auswirken würde.	- Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. - Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben (hier: § 12 Baugesetzbuch) entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag, der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern der Bäume/Platanen auf dem Platanenhain, an der ~~Berliner~~ Damm-Strasse und des Flügelnuss-Baumes, auch im Falle des Wiederverkaufs, regelt bzw. sicherstellt. Dadurch fehlt die Gewährleistung, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafen dauerhaft zur Verfügung steht. • Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellten. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in keiner Form geregelt. Dies ist sicher nicht im Sinne der Bevölkerung oder der Stadtspitze.	- Der dauerhafte Erhalt des Platanenhains ist Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Weiterhin sind auch im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Sicherung der Platzfläche sowie Rechtsnachfolgeregelungen enthalten.
	• Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er Privatgelände, das, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden soll/darf, entsprechend gewidmet sein muss oder ggf. entsprechende Eintragungen im Grundbuch zu verankern sind. • Es kann keine Baugenehmigung, keinen Satzungsbeschluss oder eine Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den Eigentumsverhältnissen entsprechen.	- Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet. Ein Verkauf der stadteigenen Fläche an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen. - Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	• Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft würde, ist sicherlich zum Wohle der Stadt hier der bestmöglichste Preis zu erzielen, z.B. anstatt Verkauf als Grünfläche sollte als Bauland verkauft werden.	- Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist meines Wissens nicht schriftlich geregelt, dass die Tiefgarage nicht einzeln veräußert werden darf. Dies ist jedoch zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Stadt nur einen Ansprechpartner/Verhandlungspartner hat, um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. • Es kann keine Baugenehmigung, keinen Satzungsbeschluss oder eine Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den Eigentumsverhältnissen entsprechen.	- Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. - Siehe oben: Kommunale Bauleitplanung kann grundsätzlich unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird aber den Durchführungsvertrag erst dann unterzeichnen, wenn alle Fragen zur Nutzung des Platanenhains geklärt sind.
	• Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft würde, ist sicherlich zum Wohle der Stadt hier der bestmöglichste Preis zu erzielen, z.B. anstatt Verkauf als Grünfläche sollte als Bauland verkauft werden. • Durch den Bau der Hochhäuser erfolgt eine erhebliche Verschattung der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht ausreichend und korrekt gewürdigt wurde. Wer trägt hierfür die eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche?	- Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen. - Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Wenn das Metropol Hochhaus gebaut wird, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden, um die irritierenden Störungen zu unterbinden, ist meiner Ansicht nach, weder den Mietern noch den Eigentümern zuzumuten. • Durch den zu erwartenden hohen Anliefer- und Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen, Hotel) verringert sich der Wohnwert und die Lebensqualität der Anwohner. • Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion „Kulturelles Erbe“, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt und berücksichtigt.	- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. - Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Hinsichtlich der Bauarbeiten auf dem Platanenhain stellt sich die Frage, ob auch im Hinblick auf die Abriss- bzw. Bauarbeiten der Hochstrasse, statische und bauliche Schäden an den umliegenden Gebäuden entstehen und wer ggf. die entstehenden Schadensersatzansprüche und Folgekosten (auch bei Eigentümerwechsel des Metropols/Tiefgarage) trägt (hier insbesondere der Komplex Otto-Stabel-Str. 2-4). • Die Tiefgarageneinfahrt ist in direkter Nachbarschaft zur Einfahrt der Tiefgarage der Häuser Otto-Stabel-Str. 2-4 geplant, was meiner Meinung nach, aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (durch Gäste des Hotels, der Praxen, Gaststätten etc.) zu deutlichen Behinderungen für die Eigentümer und Mieter der Tiefgarage der Otto-Stabel-Str. 2-4 führt.	und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird. - Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „*[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]*“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. - Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können keine Regelungen betreffend der Abriss- und Neubauarbeiten an der „Hochstraße“ getroffen werden. Die Vorhabenträgerin wird im eigenen Interesse im Rahmen Ihres Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren durchführen. - Es ist in der Tat nicht ganz auszuschließen, dass es in der späteren Praxis bei der Abwicklung der Zu- und Abfahrtsverkehre von/zu den beiden erwähnten (privaten) Tiefgaragenzufahrten zu Situationen kommen kann, die erhöhte Aufmerksamkeit erfordern. Da die Dammstraße in dem betreffenden Bereich als Einbahnstraße ausgebildet ist bewegen sich diese potenziellen Herausforderungen aber in einem zumutbaren Bereich. Mit Realisierung der Tiefgarage in der Dammstraße wird der Bereich der Dammstraße südwestlich der neuen Tiefgaragenzufahrt auch entgegengesetzt der ursprünglichen Einbahnstraße im Zuge der Dammstraße befahrbar sein. Die Abstände der beiden Tiefgaragenzufahrten lassen keine maßgeblichen Behinderungen in Zu- und Ausfahrt erwarten. Insgesamt ergibt sich zudem aus der nahezu optimalen Lage

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen und Antwort an meine obige Anschrift.	des Bebauungsplangebietes und der öffentlichen Verkehrsmittel im Zentrum von Ludwigshafen auch ein relativ geringer Anteil im Modal-Split im motorisierten Individualverkehr. Durch die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich insbesondere während der morgendlichen Spitzenzeiten keine Überlagerungen des neuinduzierten Verkehrs mit den ausfahrenden Pkw der Bewohner aus der Bestandstiefgarage. In diesen Zeiten ist von einem relativ geringen Zielverkehr aus dem Bebauungsplangebiet auszugehen. Hotelgäste verteilen sich zudem über den gesamten Tageszeitraum und haben keine deutlichen Spitzenbelastungen wie beispielsweise Einwohnerverkehr bzw. Berufsverkehr. Gleiches gilt für die Besucher der Praxen und der Gaststätten, die sich entweder ebenfalls über einen längeren Zeitbereich verteilen oder vornehmlich in den Abendstunden zu erwarten sein werden. Für die Gaststätten ist zudem ein nur sehr geringer Anteil im motorisierten Individualverkehr zu erwarten, da die hier vorgesehene Gastronomie hauptsächlich fußläufig bzw. gezielt mit öffentlichem Verkehr oder im Mitnahmeeffekt genutzt wird. Somit kann in der Gesamtheit aller Aspekte eine maßgebliche Verschlechterung bzw. eine deutliche Behinderung für die Eigentümer und Mieter der Tiefgarage der Otto-Stabel-Straße 2 – 4 nicht erwartet werden. Das nebenstehende Schreiben wird in die Gesamtabwägung eingestellt.
10.	**Bürger 3, 1. Stellungnahme**	Zu den nebenstehend angefragten Sachverhalten wird die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen durchführen: - Eine Beweissicherung der Nachbarbauten durch ein Sachverständigenbüro wird vor dem Start der Baumaßnahme durchgeführt und dokumentiert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ich habe im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft an die Stadt folgende Fragen, bevor der Parkhausbau startet: **Welche Maßnahmen werden ergriffen, um Schäden am Mosch-Hochhaus sicher zu vermeiden?** Welche Versicherungen oder Haftungen bestehen im Schadensfalle? Wie werden Schäden eindeutig festgestellt? Ich sehe ein Schadensrisiko durch - Erschütterungen während Ausheben und Sicherung der Tiefgaragen-Baugrube - Untergrund-Hebungen oder Senkungen durch das zusätzliche Gewicht des Baukörpers der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe des Moschhauses. Ich gehe davon aus, dass Vorab-/Null-Vermessungen des Hauses vorher – auch schon im Januar vor Hochstraßenabriss - vorgenommen werden. **Ich wäre der Stadt dankbar, wenn wir das Messprotokoll sofort nach der Messung bekommen könnten, um etwaigen späteren Unklarheiten vorzubeugen.** Ich zitiere hierzu aus https://www.steffens-theissen.de/deformationsmessungen.cfm : „Mit einer Nullmessung vor Baubeginn kann später jederzeit mit Hilfe einer Vergleichsmessung nachgewiesen werden, ob und wie viel sich ein Bauwerk in Lage und Höhe verschoben hat.“ Diese Fragen habe ich auch in Zusammenhang mit dem Hochstraßenabriss am 17.1. an den Bereich Tiefbau, Herrn Georgios Astyrakakis gestellt, da Abriss und Neubau ähnliche Risiken bergen. Eine allgemeine persönliche Stellungnahme zum Metropol-Bebauungsplan sende ich getrennt.	- Schon im eigenen Interesse wird für die Baumaßnahme eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung vom Bauherrn abgeschlossen. - Für die Tiefgarage wird eine Baugrube unter Berücksichtigung des erstellten Baugrundgutachtens hergestellt, welches in der Offenlage zur Einsicht vorlag. Nach statischen Erfordernissen wird ein Verbau zur Baugrubensicherung hergestellt. - Die Herstellung des Verbaus wird erschütterungsarm erfolgen. - Grundsätzlich ist aufgrund der Entfernung des Moschhochhauses von über 50 m bis zur Baugrube und der vorgesehenen Bauweise die Gefahr von Setzungen, die aus der Herstellung der Baugrube und des Tiefgaragenbauwerks resultieren, eher als gering einzustufen. Eine Nullmessung (Einmessen des Hochhauses) sowie Erschütterungsmessungen sind durch die Vorhabenträgerin daher nicht vorgesehen. Die Abrissarbeiten an der Hochstraße wurden bereits in die Wege geleitet. Dem Einwänder / Verfasser der nebenstehenden Stellungnahme wurden die obigen Informationen auch bereits vorab übermittelt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	**Bürger 3, 2. Stellungnahme** **Offenlegung - Stellungnahme** Basierend auf den ausgelegten Unterlagen möchte ich einige Punkte anmerken, die angemessen im Beschluss des Bebauungsplans bzw. des Durchführungsvertrages berücksichtigt werden sollten. **Bau Hochhaus und Tiefgarage unter Platanenhain** Den Unterlagen und den Aussagen der Stadtplanung entnehme ich, dass Grundwasserabsenkungen nicht vorgesehen sind, da die Bautiefen nur oberhalb des Grundwasserstandes angesetzt sind. Dabei sollte es unbedingt bleiben. Trotzdem sollte von vornherein darauf geachtet werden, Risiken für das Mosch-Hochhaus und andere Gebäude in der Nähe bestmöglich auszuschließen und den Bau beweissichernd so zu begleiten, dass Veränderungen frühestmöglich und eindeutig festgestellt werden und von den Hochstraßenarbeiten abgrenzbar sind. Außer reinen Grundwasserfragen geht es auch um Erschütterungen sowie Baugrundverschiebungen durch Baugrube und Veränderung der Bodenbelastungen. Haftungsübernahme und ausreichende Versicherung auf Seiten des Bauherrn sollten Bedingung sein. **Bauzeit:** Durch geeignete Auflagen im Durchführungsvertrag sollte sichergestellt werden, dass sich Bau des Metropol und Hochstraßenneubau nicht behindern und überschneiden, und die Fertigstellung gesichert und das Risiko einer Bauruine minimiert wird. **Verkehrsbelastung:** Es sollte sichergestellt sein, dass die Parkhaus-Ein/Ausfahrt über die gegenüber der Mosch-Parkhaus-Einfahrt vorhandene Durchfahrt unter der Hochstraße direkt von der Hochstraße (wenn wieder vorhanden) aus der Pfalz anfahrbar ist, und ebenfalls über die Durchfahrt direkt Richtung Adenauerbrücke und Yorckstraße/Mundenheimer Straße ausgefahren werden kann. In den Plänen ist das nicht erkennbar. **Stellplätze:** Es muss sichergestellt sein, dass der Bau der zwei Parkebenen unter dem Platanenhain ausreicht und alle anderen benötigten Stellplätze durch Baulasteintragungen in bestehenden umliegenden Parkeinrichtungen bereitgestellt werden. Zu begrüßen wäre eine frühzeitige Belegungsanzeige des neuen Parkhauses, um Parkplatz-Suchverkehr so gering wie möglich zu halten.	- Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall – insbesondere im Bereich der Tiefgarage – einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Im eigenen Interesse wird die Vorhabenträgerin zudem ein Beweissicherungsverfahren durch ein Sachverständigenbüro durchführen lassen und für die Baumaßnahme darauf hinwirken, dass der Bauherr eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung abschließt. - Die konkrete Bauabwicklung und Baustellenkoordination wird durch die Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung, aber in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung geplant. Die Aspekte der Abrissarbeiten und der Wiedererrichtung der Hochstraße werden dabei berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin hat den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Ein besonderes „Risiko einer Bauruine“ besteht insofern nicht. - Die Parkhausein- / -ausfahrt ist direkt über die Rampe aus Fahrtrichtung Ost anfahrbar. Dazu wird der Teil der Dammstraße zwischen Unterführung der Hochstraße und Zufahrt Tiefgarage für Zweirichtungsverkehr freigegeben und entsprechend verbreitert. Somit kann sichergestellt werden, dass ein direkter Anschluss über die Hochstraße aus Fahrtrichtung Südwest sowie eine direkte Auffahrt in Richtung Adenauerbrücke sowie Yorkstraße / Mundenheimer Straße möglich ist. Dies wurde im Verkehrsgutachten bzw. der Verkehrskonzeption entsprechend berücksichtigt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		- In Kapitel 3.3.2 der Begründung sind Aussagen zum Stellplatznachweis enthalten. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert).

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Stadtplanerische Auswirkungen des veränderten Flächenangebotes sind nur wenig in der Begründung unter 3.3.2 und 6.1.1 betrachtet, die Ausführungen unter 4.2 sind eher allgemein und gegenüber der ersten Planung von 2016 praktisch unverändert, obwohl sich die für Praxen vorgesehene Fläche von 3000 auf ca. 6000 m² verdoppelt hat und die Größenordnung des Lusanums erreicht. Da nach meinen Informationen keine neuen (Kassen)ärzte mehr in Ludwigshafen zugelassen werden, können die Praxen nur durch Umzug von Ärzten aus dem Stadtraum gefüllt werden. Die Räume sind sicher moderner und geeigneter, aber auch teurer und verlangen Einmal-Investitionen. Im Sinne der sowieso schon von Leerständen geplagten Innenstadt ist das Entstehen weiterer Leerstände in der Innenstadt durch die Raumangebote des Metropol unbedingt zu vermeiden. Wenn die Stadt die Flächennutzungspläne des Metropol nicht stadtplanerisch beeinflussen kann, wäre seitens der Stadt eine Förderung der Umwandlung freiwerdender Praxis- und Einzelhandelsflächen in Wohnungen schon jetzt wichtig. **Grünkonzept:** unbedingt sicherzustellen ist, dass der Platanenhain gemäß Festsetzungen 1.7.1 wiederhergestellt wird. Nachdem die sechs Platanen entlang der Dammstraße schon im Rahmen des Hochstraßenabrisses gefällt wurden, ist klarzustellen, dass der Bauherr gleichwohl verpflichtet bleibt, sie spätestens nach Hochstraßenneubau zu ersetzen bzw. eine entsprechende Zahlung an die Stadt zu leisten, damit die Stadt sie dann ersetzen kann. Bei der Einhausung der Parkhaus-Einfahrt, die auf dem Gelände des Platanenhains den „neuen“ Platanenhain gegen das Moschhaus abgrenzt, erwarte ich Gestaltungsvorgaben, die die Einhausung an den Platanenhain anpasst, beispielsweise durch Berankung oder grafische Gestaltung. **Genügend und positiv im Plan berücksichtigt erscheinen mir**: 1.5.1, 1.5.3 Detaillierte Regelungen zum Platanenerhalt, Belag, Ersatz, Einpflanzposition 1.5.2 Kein Ganzglas, kein Durchblick, reflex-armes Wärmeschutzglas 2.3 Außenantennen und Mobilfunkmasten sind verboten 1.6.1 Schallschutz: passende Außenbauteile, s. Gutachten Genest Mit freundlichen Grüßen	- Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Stadt Ludwigshafen, Leerstände zu vermeiden. Diers kann aber nicht in Form einer Marktregulierung von Gewerbeflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen. Die Stadt geht generell davon aus, dass Arztpraxen nur dann in das Metropol-Hochhaus umziehen werden, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist. Ein „Abzug“ von funktionierenden Praxen aus gut geeigneten Räumlichkeiten ist nicht zu besorgen. Die Stadt wird – unabhängig von der Bauleitplanung – weiterhin das ihr zur Verfügung stehende Instrumentarium der Wirtschaftsförderung nutzen. - Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie die weiteren Baumpflanzungen ist Gegenstand der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen und ist auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Zudem erfolgen detaillierte Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und den zuständigen Stadtämtern zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, welche schlussendlich über öffentlich-rechtliche Verträge abgesichert werden. Insofern wird den nebenstehenden Anregungen gefolgt. - Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	**Bürger 11** Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung für das o.a. Bauvorhaben lege ich hiermit vorsorglich Widerspruch ein. Grund hierfür sind eventuelle Gefahren für das angrenzende Moschhochaus durch die geplante Tiefgarage. Ich gehe davon aus, dass durch den Bau des Parkhauses, die Statik des Moschhochhauses negativ beeinflusst werden wird. Es muss daher vor Baubeginn ein umfangreiches Gutachten erstellt werden (incl. Bohrproben, etc.) in welchem die Festigkeit des Bodens ermittelt und die Setzung des Bodens im Radius um das Moschhochhaus ermittelt wird. Zudem ist zu beantworten inwieweit andere Maßnahmen wie z.B. starke Erschütterungen, etc. negative Auswirkungen auf das Moschhochhaus haben könnten. Ferner ist zu klären wie sichergestellt wird, wie der Bauträger im Schadensfall evtl. Regressansprüche der Eigentümergemeinschaft des Moschhochhauses erstatten kann. (Bankbürgschaft, Bürgschaft der Stadt Ludwigshafen, ausreichende Versicherung, etc.) Ich bin Eigentümer von insgesamt 8 Wohnungen im Moschhochaus und Mitglied des Verwaltungsbeirats und habe somit ein berechtigtes Interesse Schaden von diesem Objekt abzuwenden.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Erteilung von Baugenehmigungen nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung, sondern eines eigenständigen Verfahrens auf Grundlage der Landesbauordnung ist. Die Belange des Nachbarschutzes im Zuge konkreter Baumaßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherren unabhängig von der kommunalen Bauleitplanung wahrzunehmen. Die hier zugrunde liegende Vorhabenplanung wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens durch die Fachbehörden (u.a. Bereich Bauaufsicht) auf grundsätzliche Umsetzbarkeit geprüft. Von einer herausgehobenen Gefährdungslage ist nicht auszugehen. Die Vorhabenträgerin wird jedoch im eigenen Interesse ein Beweissicherungsverfahren durch ein Sachverständigenbüro durchführen lassen und für die Baumaßnahme darauf hinwirken, dass der Bauherr eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung abschließt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	**Bürger 2** Als Ludwigshafener Bürger und benachbarter Hauseigentümer lege ich Widerspruch ein und beantrage die Ablehnung der vorgelegten Pläne durch die städtischen Gremien. Begründung: Es kann nicht richtig sein, dass inmitten eines bebauten Areals ein Gebäude errichtet werden soll, das dreimal so hoch ist wie die umgebenden Häuser und dass dazu ein bestehender Bebauungsplan für dieses – dann privilegierte – Gebäude passgenau geändert wird.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung durch den Einwänder abgelehnt wird. Es ist zutreffend, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner baulichen Höhe in seinem städtebaulichen Umfeld deutlich hervorhebt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies ebenso dokumentiert, wie die städtebaulichen Aspekte, welche zu der Einschätzung führen, dass die gewählte Bauform dennoch durchaus städtebaulich verträglich ist. Die Tatsache, dass dies unter Anwendung des vom Gesetzgeber vorgesehenen Planungsinstrument des „passgenauen“ bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt wird als sinnvoll erachtet, da auf diese ein für die Vorhabenträgerin verbindliches Regelwerk geschaffen wird, das weit über die „klassische Angebotsplanung“ hinausgeht und daher besonders gut geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu wahren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Für die angedachte Nutzung des Gebäudes im Hinblick auf Hotelzimmer und Arztpraxen besteht sicherlich in Ludwigshafen in Anbetracht der kürzlich errichteten Hotelneubauten und der innerstädtischen Leerstände an Büro- und Praxisräummen kein Bedarf, der durch städtische Maßnahmen (hier: Änderung der baurechtlichen Vorgaben) gefördert werden müsste. Allein die Tatsache, dass der Investor die Probleme, die durch den Pfalzbau-Bunker im Untergrund zu erwarten waren, nicht gesehen hat und dadurch mitten in der Stadt für lange Zeit ein großes, unansehnliches Loch entstanden ist, darf kein Grund sein, den Verursacher dieses Missstandes für dessen Beseitigung von allen Vorschriften hinsichtlich Bauhöhe und Stellplatzanzahl zu befreien und ihm sogar noch zusätzlich Erwerb von städtischem Grund zu ermöglichen. Hier Sonderrechte zu schaffen, ist ein Verstoß gegen Grundgesetz Artikel 3 (Gleichheit vor dem Gesetz). Der Ludwigshafener Stadtrat und die Stadtverwaltung sind aufgerufen, nicht nur die Interessen des Investors im Auge zu haben, sondern auch das Stadtbild und die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen, denn schließlich sind seinerzeit die Bauvorschriften auch unter diesen Gesichtspunkten erlassen worden.	Eine besondere „Förderung“ des Vorhabens durch die Stadt kann so nicht gesehen werden. Die Stadt hat über sämtliche eingehende Anträge zur Durchführung von Bauleitplanungen zu beschließen und tut dies nach Prüfung der jeweiligen Sachlage. Im vorliegenden Fall wurde die Planung aufgenommen, um dem durch die brachgefallene Nutzung entstandenen städtebaulichen Missstand begegnen zu können. Die nebenstehend vermuteten Kausalitäten sind so nicht gegeben beziehungsweise sind nicht der ursächliche Grund für die Durchführung der Bauleitplanung. Im Übrigen dient der vorliegende Bebauungsplan eben gerade dazu, rechtsverbindliche (und auf das als städtebaulich sinnvoll erachtete Vorhaben abgestellte) Vorschriften in Form von Festsetzungen aufzustellen, denen sich die Vorhabenträgerin unterwerfen muss. Über die Veräußerung von städtischem Grund wird durch die Stadt Ludwigshafen auf Antrag jeweils situativ entschieden und diese nur dann vollzogen, wenn es für die Stadt Ludwigshafen sinnvoll erscheint. Es werden keinem Antragsteller Sonderrechte eingeräumt, welche dem Gleichheitsgrundsatz entgegen stehen würden. Der nebenstehenden Anregung wird entsprochen. Die Stadt Ludwigshafen wird stets nur solche Bauleitplanungen betreiben, die im Sinne des Gesetzgebers im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind und insofern selbstverständlich auch die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben. Die Tatsache, dass die bislang rechtswirksamen Festsetzungen geändert werden, um neue Entwicklungen zuzulassen, steht dem nicht entgegen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Im Gegensatz zu den vergleichbaren Hochhäusern (Moschhochhaus, Zollhofhochhaus und Hochhaus Yorckstraße) ist das geplante Hochhaus Berliner Platz vielfach von Wohnbebauung umgeben und keines dieser Häuser steht wie eine geschlossene Wand von 50m Breite und 67m Höhe der Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite gegenüber. Diese "Wand" nimmt den Anwohnern die Sonne und "erschlägt" den Berliner Platz. Deshalb ist ein Bauwerk in dieser Höhe abzulehnen.	Es ist unstrittig, dass das Vorhaben mit der gewählten Bauform gewisse Auswirkungen auf sein unmittelbares Umfeld haben wird. Aus diesem Grunde wurden im Zuge der Planung umfassende Untersuchungen (beispielsweise zum Schattenwurf) erstellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, welche schlussendlich zu der Einschätzung führen, dass das Vorhaben mit seinem Umfeld verträglich ist bzw. seine Umsetzung zu keinen unzumutbaren Belastungen führt. Gerade mit Bezug auf den Berliner Platz können sogar durchaus positive Effekte eintreten, da beispielsweise eine Überbauung und Verschattung der Haltestellenbereiche im Bereich der ehemaligen Tortenschachtel nicht mehr zulässig sein wird.
	Widerspruch gegen die Schaffung von Parkplätzen durch den Investor des Hochhauses Berliner Platz außerhalb des Grundstückes der ehemaligen "Tortenschachtel" Gegen die Errichtung von Parkplätzen für das Hochhaus Berliner Platz auch in der vorgelegten Form als Tiefgarage lege ich Widerspruch ein und beantrage die Ablehnung diesbezüglicher Pläne durch die städtischen Gremien. Begründung: Der Investor hat laut seiner Planvorlage zwar geprüft, ob eine Realisierung der vorgeschriebenen Parkplätze im Untergeschoss seines Grundstückes, der ehemaligen "Tortenschachtel", möglich wäre und für nicht machbar befunden. Nicht geprüft wurde offenbar die Möglichkeit, die Parkplätze oberhalb der Ladenflächen des Erdgeschosses zu errichten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Schaffung von Parkplätzen im Bereich des „Platanenhains“ abgelehnt wird. Die Vorhabenträgerin hat tatsächlich verschiedene – in der Begründung dokumentierte – Varianten der Bereitstellung von Parkplätzen geprüft und erwogen. Die nebenstehend herangezogene Variante der Umsetzung von Parkdecks mit Rampen und Fahrbahnen wäre innerhalb der recht schlanken Baukörper (insbesondere im östlichen Turm) in den Obergeschossen praktisch nicht umsetzbar bzw. würde die bauliche Konzeption des Vorhabens in Gänze in Frage stellen. Mit der jetzt vorliegenden Planung können die städtebaulichen Zielsetzungen einer Schaffung von Stellplätzen (die im Zuge der vorherigen Nutzung nicht zur Verfügung standen) und der Erhaltung des Platanenhains in ein schlüssiges städtebauliches Konzept zusammengeführt werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Diese Möglichkeit gibt es, und sie ist in Ludwigshafen schon mehrfach praktiziert worden: Parkhaus Dammstraße, Walzmühle, Rheingalerie und Rathaus-Center. Hier sollte der Investor ansetzen und entsprechende Pläne vorlegen. Im Übrigen wäre es auch für sein Haus attraktiver, die Parkplätze im Haus zu haben. Selbstverständlich müssten diese Parkdecks nach außen ansprechend verkleidet werden.	(siehe oben)
	Für die Stadt hätte dies den großen Vorteil, dass das innerstädtische "Filetstück" des Platanenhaines in städtischem Besitz bliebe und auch nicht durch Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen würde. Anmerkung: Selbst wenn man dem Investor den Bau einer Tiefgarage unter dem Platanenhain gestatten sollte, sollte dies nur im Erbbaurecht erfolgen, weil sonst die Stadt Gefahr läuft, dass der Investor oder insbesondere ein späterer Käufer dieses Geländes darauf pochen könnte, dass es sein Eigentum sei und man ihm den Bau eines oberirdischen Parkhauses nicht verwehren könne, da ihm die Mehrkosten einer unterirdischen Anlage nicht zuzumuten seien.	Das Grundstück, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Der Schutz bzw. die Wiederherstellung des Platanenhains ist über rechtsverbindliche Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelungen mit der Stadt gewährleistet. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.
	Sicherlich braucht eine Neuplanung Zeit und bedeutet eine Verschiebung des Baubeginns. Die sich daraus ergebenden langfristigen positiven Aspekte ließen diesen Zeitverlust aber leicht verschmerzen.	Eine Umplanung des Vorhabens ist nicht notwendig. Die benannten positiven Aspekte (Bereitstellung von Parkplätzen und dauerhafte Gewährleistung einer öffentlichen Nutzung im Bereich des Platanenhains) können mit der Planung in der vorliegenden Form erzielt werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	**Bürger 12** Sehr geehrte Damen und Herren, Tgb.Nr. 4-12 4-121 4-123 4-125 4-126 ich bin schon erschrocken, als ich damals, am 4. Oktober 2014, in der „Rheinpfalz“ zum ersten Mal Bilder des Entwurfs des künftigen „Stadthauses“ am Berliner Platz sah. „Tortenschachtel hoch drei“ war eine gute Überschrift, sie drückt die absolute Überdimensioniertheit dieses Bauvorhabens aus. Später fiel mir dazu Alexander Mitscherlich ein und sein Buch „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“, das schon 1965 erschienen ist und in dem er unter anderem anprangert, dass die „Profitgier“ der Grundstücksbesitzer kein Verantwortungsgefühl gegenüber der Gemeinde und damit gegenüber der Allgemeinheit zulässt. Dieses unangenehme Gefühl habe ich heute noch und es hat sich seitdem durch das Hin und Her um dieses Bauvorhaben noch wesentlich verstärkt. Es ist nicht unmöglich, dass an einem zentralen Platz Ludwigshafens künftig eine Bauruine steht, wenn dem Investor wieder mal die Luft ausgeht. Das Faktorhaus hatte aus dem Berliner Platz einen recht gelungenen Platz gemacht, er ist vielleicht nur – durch die durchgehende Pflasterung - ein bisschen kahl. Aber die Rundungen der ihn umgrenzenden Gebäude (einschließlich Tortenschachtel) gaben dem Platz eine schöne architektonische Wirkung. Das war auch deshalb so, weil die Gebäude rundherum nicht zu hoch waren, sie erdrücken den Platz nicht. Leider ist die Tortenschachtel inzwischen gefallen wie so vieles Erhaltenswertes in Ludwigshafen – sie war ein (leider nicht geschütztes) Denkmal!	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist unstrittig, dass das Vorhaben mit der gewählten Bauform eine gewisse städtebauliche Dominanz entwickelt. Die Kubatur des Gebäudes und seine Wirkung auf das Stadtbild werden aber als durchaus verträglich angesehen. Die vorliegende Planung wurde in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigshafen erstellt. Die Verantwortlichkeiten sind damit klar geregelt. Die Tatsache allein, dass das Vorhaben auf wirtschaftlichen und damit profitorientierten Erwägungen gründet, kann für sich genommen dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Die Vorhabenträgerin hat den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Stadt gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Ein besonderes „Risiko einer Bauruine“ besteht insofern nicht. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Konzeption und in diesem Zusammenhang auch die Neudefinition“ des Berliner Platzes durch die vorgesehene Architektur sind in Kapitel 3.3.1 der Begründung wiedergegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Der vorgesehene Bau ist vom Investor als „städtebauliche Dominante“ bezeichnet worden. Das ist *leider* richtig: Diese Dominanz in seiner Klobigkeit und vor allem mit seiner Höhe am Berliner Platz korrespondiert und harmoniert in keiner Weise mit den anderen Gebäuden des Platzes: Der Bau *erschlägt* den Platz und die anderen Gebäude. Im Internetauftritt der Stadt zeigt man den Bau über den Ankerhof aufragend wie ein Gebirge. Das Ganze erscheint mir wie die baulichen „Lösungen“ der 1960er und 1970er Jahre mit den Hochhäusern in der unmittelbaren Nähe des Berliner Platzes, vor allem das monströse an der Otto-Stabel-Straße ist ein abschreckendes Beispiel. Das vorgestellte Projekt ist offensichtlich ein reines Renditeobjekt, ich kann nicht nachvollziehen, dass es unsere Stadt städtebaulich voranbringt und sie wohnlicher, schöner macht. Ist das die neue bürgernahe Stadtgestaltung? Ich empfehle allen Verantwortlichen: Überdenken und neu planen!	Es ist unstrittig, dass das Vorhaben mit der gewählten Bauform eine gewisse städtebauliche Dominanz entwickelt. Die Kubatur des Gebäudes und seine Wirkung auf das Stadtbild werden aber mit Hinweis auf die Ausführungen in der städtebaulichen Begründung als durchaus verträglich angesehen. Ein direkter Vergleich der Vorhabenplanung mit den nebenstehend herangezogenen Bauten der 60er und 70er Jahre drängt sich aus Sicht der Stadt nicht auf. Das Vorhaben ist in Gestaltung und Materialwahl durchaus als zeitgemäß zu bezeichnen und geeignet, einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen und mit den geplanten Nutzungen das städtebauliche Umfeld auch funktional aufzuwerten. Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.
15.	**Bürger 13**	Es ist unstrittig, dass das Vorhaben mit der gewählten Bauform eine gewisse städtebauliche Dominanz entwickelt. Die Kubatur des Gebäudes und seine Wirkung auf das Stadtbild werden aber mit Hinweis auf die Ausführungen in der städtebaulichen Begründung als durchaus verträglich angesehen. Die umweltrelevanten Auswirkungen des Baukörpers waren Gegenstand umfassender Untersuchungen, die auch das Klima und insbesondere die Windverhältnisse zum Gegenstand haben. Diese Untersuchungen (Umweltbericht, Fachgutachten Windfeld und Besonnung) sind Gegenstand der Auslegung gewesen und führen schlussendlich den Nachweis, dass die planungsbedingten Auswirkungen kein erhebliches Maß einnehmen werden. Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Sehr geehrte Damen und Herren, schon in seiner ursprünglichen Planung war die Gestaltung des Metropol-Hochhauses zumindest bedenklich, ist aber in seiner jetzigen Planung mit der vorgesehenen Höhe nicht mehr vertretbar. Es stellt einen eklatanten Eingriff in das städtische Bild an dieser Stelle und auch in den Naturhaushalt ein. Es wird sich in der jetzt vorgesehenen Höhe signifikant auf das Klima und die Windverhältnisse im unmittelbaren Umfeld auswirken. Als Beispiel nenne ich hier das 11-stöckige Gebäude der Sparkasse Vorderpfalz in der Ludwigstraße. Dort herrschen ständiger Zug und Verwirbelungen, besonders an der Ecke Ludwig-/Bahnhofstraße. Welche Umweltverträglichkeitsprüfungen mit welchem Ergebnis bezogen auf Klima, Wind, Boden und Wasser wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Metropol gemacht? Die Abstände zwischen den beiden geplanten Hochhäusern sind untereinander und auch im Abstand zu den anliegenden Häusern des Ankerhofs zu gering. Das wird sich auf die Windverwirbelungen und auf den Brandschutz (Übergreifen von Flammen) auswirken. Außerdem kommt es einerseits zu einer Belästigung der umliegenden Häuser durch spiegelnde Scheiben des Metropols, andererseits durch die Verschattung der Umgebung wegen der nicht an die Umgebung angepassten Höhe der Gebäude.	muss daher nicht in Frage gestellt werden. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Um den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Wie und auf welcher Grundlage wurde der Bedarf von 300 Parkplätzen für das Metropol berechnet? Mit welchem Recht kann der Bauherr 132 Plätze auf städtischem Gelände (Platanenhain) einfach einplanen? Sollte dies genehmigungsfähig sein, wieso kann er sich einfach darauf beziehen, die restlichen Plätze in anderen Parkhäusern anzumieten. Welche sollen das sein? Dazu bleibt festzustellen, dass z.B. die Parkhäuser Walzmühle, Pfalzbau oder Dammstraße bereits jetzt zeitweise voll und auch zu den restlichen Zeiten sehr gut belegt sind. Parken in der Stadt würde damit für Normalbürger künftig fast unmöglich, wenn rund 170 weitere	Der Stellplatznachweis erfolgte auf Grundlage des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der konkretisierenden Verwaltungsvorschrift aus Juli 2000. Das Recht, die Tiefgarage unter dem „Platanenhain“ zu errichten, wird durch die vorliegende Bauleitplanung geschaffen. Wie der Begründung zu entnehmen ist wird ein Teil der insgesamt für das Vorhaben benötigten Stellplätze außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert). Zur allgemeinen Parkplatzsituation ist in die Gesamtbeurteilung einzustellen, dass im Rahmen der ursprünglichen Nutzung als Kaufhaus keinerlei Kundenparkplätze angeboten wurden und damit der Nutzungsdruck auf die umliegenden „freien Parkplätze“ sehr hoch war. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung – respektive die erstmalige Schaffung einer maßgeblichen Anzahl an Tiefgaragenplätzen – deutlich verbessert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Plätze dort fest vermietet werden. Dabei sind noch nicht die vergebenen Parkgenehmigungen der Anwohner für Parkplätze entlang den Straßen enthalten. Aus eigener Erfahrung bleibt festzustellen, dass ein privater Bauherr für die entsprechende Anzahl von Parkplätzen auf eigenem Gelände zu sorgen hat, beziehungsweise baurechtlich dazu verpflichtet wird. Hat damit für künftige Fälle der bauwillige Normalbürger ebenfalls das Recht, als Ersatz für Parkplatz auf dem eigenen Grundstück, Parkplätze auf einem fremden Grundstück zu erstellen oder auf das Anmieten von Parkplatz in Parkhäusern zu verweisen und sich damit aus seinen baurechtlichen Pflichten „frei zu kaufen“? Wieso kann überhaupt eine Baugenehmigung für etwas beantragt werden, das sich gar nicht im Eigentum des Antragstellers befindet? Wurde der Platanenhain dem Antragsteller ohne Wissen der Bürger bereits verkauft, bzw. wurden Gestaltungs- und Nutzungsrechte bereits im Vorhinein verbindlich zugesagt? Gibt es vertragliche Vereinbarungen, die Regelungen im Sinne der Bürger sicherstellen, falls der Antragsteller das Parkhaus oder einzelne Plätze später weiterverkauft?	Gemäß § 47 Abs. 3 LBauO Sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen, sofern dies öffentlich-rechtlich abgesichert ist. Dieses Recht ist landesweit gültig und nicht auf die Vorhabenträgerin begrenzt. Das Grundstück, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die Wiederherstellung des Platanenhains und dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit sind Bestandteil der verbindlichen Planfestsetzungen und der abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträge.
16.	**Bürger 14** das Projekt „Metropol“ stellt eine wichtige Veränderung in der Ludwigshafener Innenstadt an einem zentralen Platz dar. Es scheinen jedoch doch die Interessen des Investors zu überwiegen, der dieses Projekt in dieser Form nur mit Kauf von öffentlichem Eigentum realisieren kann. Dies nimmt der Stadt auf lange Sicht Gestaltungsspielraum für eine nachhaltige Stadtentwicklung. In Einzelnen habe ich folgende Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 und fordere die zuständigen Gremien auf, diesen Bebauungsplan abzulehnen:	Die nebenstehende Einschätzung, dass die vorliegende Bauleitplanung eine große Bedeutung für die Stadt Ludwigshafen hat, wird geteilt. Die vorgetragene Einschätzung, die Belange der Vorhabenträgerin würden in unzulässiger Weise höher gewichtet als die Belange der Bürger, wird allerdings nicht geteilt. Auch die Aussage, der Gestaltungsspielraum der Stadt Ludwigshafen würde eingeschränkt, ist unzutreffend – die kommunale Planungshoheit ist immer gegeben. Der Regelungsrahmen der kommunalen Bauleitplanung erstreckt sich ausdrücklich regelmäßig auch auf Flächen, die nicht im öffentlichen Eigentum sind.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	1. Gutachten Besonnung / Wind Gutachten zur Besonnung Generell kann festgehalten werden, dass „Eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen hat“ [1]. Weiter heißt es in [1]: „Tageslicht wirkt sich positiv auf Wohlbefinden, Leistungsfähigkeit, Stimmung und Gesundheit aus. Eine hohe Tageslichtexposition stabilisiert die innere Uhr. Dadurch beeinflusst das Tageslicht die Schlafqualität mit Auswirkungen auf die Gesundheit. Wir verbringen 65 bis 90 % unserer Zeit in geschlossenen Räumen. Daher ist es wichtig, eine bestmögliche Tageslichtqualität in Innenräumen sicherzustellen“ Dieser Grundsatz ist in dem Gutachten missachtet, da die ausgewählten Punkte anscheinend sehr im Interesse des Investors gewählt wurden und wenig Rücksicht auf die Bedürfnisse der umliegenden Anwohner genommen wurde, wodurch eine gerechte Abwägung der Interessen der verschiedenen Parteien nicht erfolgt. Es ergibt besonders in den „dunkleren“ Monaten (November bis Februar) eine erhebliche und auch in den Frühjahrs- und Sommermonaten eine deutliche Verschlechterung der Besonnung. Hier spielt das Gutachten den Einfluss der Verschattung herunter. Denn das Gutachten geht von einzelnen Stunden an *dem* simulierten Tag aus (17. Januar). In Wirklich handelt sich aber um mindestens einen oder mehrere Monate, in denen die Anwohner auf Sonnenlicht verzichten müssen.	Die nebenstehenden Ausführungen zur Bedeutung der Tageslichtbeleuchtung werden nicht in Frage gestellt. Es wird allerdings ergänzend darauf hingewiesen, dass die Begrifflichkeiten „Tageslicht“ und „direkte Besonnung“ nicht identisch sind. Auch ein Raum ohne direkte Besonnung kann über Tageslicht in hinreichender Qualität verfügen. Die nebenstehende Behauptung, dass die in der vorgelegten gutachterlichen Untersuchung ausgewählten „Aufpunkte“ für die Untersuchung unter Missachtung der Bedürfnisse der Anwohner gewählt wurden entbehrt der Grundlage und wird zurückgewiesen. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen und in der Abbildung 6.1 aufgeführt, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der DIN 5034 entsprechen, um eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. Die Auswirkungen in den Wintermonaten werden – anders als nebenstehend behauptet – in dem Gutachten nicht heruntergespielt, sondern klar benannt. Hierbei wird schlussendlich aber festgestellt, dass auch im Winterhalbjahr die Beurteilungskriterien der DIN 5034 eingehalten werden. Die Beurteilungskriterien der DIN 5034 beziehen sich auf das Winterhalbjahr. Der 17. Januar wird stellvertretend für Wintermonate herangezogen. Der 21. März bzw. 23. September wird stellvertretend für Frühjahr und Herbst herangezogen, d.h. die Monate, in denen die Sonneneinstrahlung das Wohlbefinden trotz teils niederer Lufttemperaturen unterstützt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	In dem Gutachten wurden die Untersuchungen auf der Grundlage der Norm DIN 5034 gemacht. Für ein Vorhaben wie das Metropol müssen aber die Maßstäbe der Norm DIN EN 17037 angelegt werden [1], S. 13.	Die Ausarbeitung wurde im Januar 2019 vorgelegt, redaktionell geändert im August und November 2019. Die DIN EN 17037 wurde März 2019 veröffentlicht und war damit nicht für das Gutachten heranzuziehen. Die DIN EN 17037 ist weniger streng, sie bezieht sich nur auf die Zeit zwischen 1. Februar und 21. März. Das Kriterium für den 21. März ist vergleichbar mit der DIN 5034.
	Im Einzelnen sind folgende Punkte zu kritisieren: a. Das Gutachten geht vom Bestand Kaufhalle aus. Das ist nicht mehr zutreffend, da das Gebäude seit 5 Jahren (Abriss im Jahre 2015) nicht mehr existiert. Nach so langer Zeit muss vom jetzigen Zustand (kein Gebäude) als Bestand ausgegangen werden. Allein deshalb darf dieses Gutachten nicht mehr herangezogen werden. Folglich können sich im „Ankerhof“ (Wredestr. 19) keine Verbesserungen (Begründung Seite 50, P2), sondern nur Verschlechterungen ergeben.	zu a) Die nebenstehende Aussage ist unzutreffend. Gutachterliche Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung müssen regelmäßig den rechtswirksamen (genehmigten) Sachstand als Referenzfall zu Grunde legen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass als Referenzfall der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" zu Grunde zu legen ist, welcher das Baurecht einer Neuerrichtung der „Tortenschachtel“ weiterhin einräumt. Der zur Zeit noch rechtswirksame Bebauungsplan lässt die Errichtung von Gebäude mit maximal 5 Vollgeschossen zu, ohne eine feste Höhenbegrenzung zu treffen. Die ehemalige Tortenschachtel verfügte über lediglich drei Vollgeschosse, die aber aufgrund der besonderen Bauform des Kaufhauses nahezu die Bauhöhe des „Ankerhofgebäudes“ erreichten. Auch ohne die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes wäre insofern die Errichtung eines Gebäudes grundsätzlich zulässig, das den Ankerhof in seiner Höhe durchaus überragen könnte.
	b. Von der Verschattung wesentlich betroffene Gebäude in der Ludwigstraße wurden nicht in die Bewertung einbezogen [2]. Auch wurden höhere Stockwerke, die zurzeit eine gute Besonnung haben, nur unzureichend erfasst. Es müssen weitere Punkte – auch in den höheren Etagen – erfasst werden. Dabei muss der Rundbau in der Ludwigstraße, Ecke Ludwigstr./Wredestr. und weitere Gebäude in der Ludwigstraße auch in das Gutachten aufgenommen werden. Im Anschluss muss das Bauvorhaben neu bewertet werden.	zu b) Der Abbildung 6.1 in der Untersuchung ist die Lage der untersuchten Punkte zu entnehmen. Die Punkte 7 und 8 decken die nächstgelegenen Gebäude an der Ludwigstraße ab. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der DIN 5034 entsprechen, um

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	c. Da die Einschränkung der Sonneneinstrahlung durch die Verschattung des Metropols insbesondere in den Wintermonaten zum Tragen kommt, sind die Verluste aus den solaren Wärmegewinnen zu ermitteln. Dies ist insbesondere von Relevanz, da die umliegende Bausubstanz aufgrund geringer Isolierung hier besonders sensibel ist. Das heißt neben der Einschränkung der Besonnung kann dies auch zu bauphysikalischen Problemen führen, wenn sich durch mangelnde Erwärmung Tauwasser bilden kann. Eventuelle Entschädigungsleistungen (Verlust solarer Wärmegewinne im Winter) sind zu ermitteln.	eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. An Gebäuden in der Ludwigstraße sind gegenüber Punkt 7 oder 5 geringere Auswirkungen durch die Planung gegeben. In höheren Stockwerken sind gegenüber den betrachteten niederen Stockwerken keine Konflikte mit den Beurteilungswerten gegeben. Für alle konkret benannten Punkte konnte nachgewiesen werden, dass planungsbedingt keine unzumutbaren Zustände zu erwarten sind. Für weiter entfernte oder auch in höheren Geschossen gelegene Punkte ist zwingend davon auszugehen, dass dort die festgestellten Einschränkungen geringer sind als an den vom Gutachter „konservativ ausgewählten“ Punkten. Insofern würde die Aufnahme weiterer Punkte in die Untersuchung keinen Erkenntnisgewinn mit sich bringen. Der nebenstehenden Anregung, weitere Punkte in die Untersuchung aufzunehmen wird nicht gefolgt. zu c) Die nebenstehenden Bedenken zu befürchteten Verlusten durch entfallende Solarwärmezufuhr werden so nicht geteilt. Gerade in den Wintermonaten ist der solare Wärmegewinn relativ gering, woraus sich ein Heizbedarf für die Gebäude in der Innenstadt von Ludwigshafen ergibt und eine entsprechende solare Erwärmung nicht gegeben ist. Eine unmittelbare Schädigung der umliegenden Bausubstanz durch die geplante Bebauung ist nicht ableitbar. Es wird überdies darauf hingewiesen, dass jeder Bauherr sein Gebäude in eigener Verantwortung nach gültigen Standards so zu errichten hat, dass dieses dauerhaft den äußeren Einflüssen standhält. Sollten sich wider Erwarten in Einzelfällen im Nachbarschaftsverhältnis konkrete bauphysikalische Probleme ergeben, so wären diese auf privatrechtlicher Ebene zu klären.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	d. Dieser Verlust an winterlicher Sonneneinstrahlung ist auch in kWh auszuweisen, damit Verluste von Solaranlagen beziffert werden können. Durch diese Einschränkungen können Solaranlagen auf den umliegenden Hausdächern unwirtschaftlich werden.	zu d) Zum Anspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes siehe vorstehende Ausführungen. Gegebenenfalls betroffene Dach-Solaranlagen im räumlichen Umfeld sind weder bekannt, noch in den vorliegenden Luftbildern erkennbar, noch werden entsprechende Anlagen nebenstehend konkret benannt. In Wintermonaten ist der mögliche solare Wärmegewinn relativ gering und von der Bewölkung abhängig, womit belastbare Wärmestrahlungsleistungen im Rahmen der Besonnungsausarbeitungen nicht gefordert werden können. Sollten sich wider Erwarten in Einzelfällen im Nachbarschaftsverhältnis doch konkrete und nachweisbare Wirtschaftlichkeitseinbußen ergeben, so wären diese auf privatrechtlicher Ebene zu klären.
	Schlussfolgerung: Das Gutachten wurde nicht nach dem höchsten Stand der Technik ausgearbeitet und ist unvollständig. Die Auswahlpunkte sind unzureichend und zu positiv für den Bauherrn erfolgt. Folglich ist die Baugenehmigung zu versagen, da die Beeinträchtigungen durch die zu hohe Gebäudehöhe für die umliegenden Liegenschaften zu groß sind.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Anders als nebenstehend angeführt geht die Stadt Ludwigshafen davon aus, dass das Fachgutachten sehr wohl geeignet ist, die Auswirkungen auf die entsprechenden Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanung zu beschreiben und eine geeignete Bewertungsgrundlage darstellt. Hinweis: Die Erteilung von Baugenehmigungen ist nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung, sondern eines eigenständigen Verfahrens auf Grundlage der Landesbauordnung.
	<u>Das Windgutachten:</u> Das Windgutachten ergibt zum Teil deutlich höhere Windgeschwindigkeiten an den umliegenden Gebäuden. Dies ist ein nicht hinnehmbarer Sicherheitsverlust, da auf offenen Flächen wie Balkonen oder Loggien wie im Ankerhof Gegenstände in die Luft getragen und eventuell auf die Straße stürzen können. Zusätzlich sind folgende Punkte zu kritisieren:	Den nebenstehenden Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Belange zur Gefährdung durch Wind wurden explizit im Zusammenhang mit Windkomfort-Kriterien betrachtet und beurteilt. Erhöhte Gefährdungen für Freiraumnutzungen wurden durch die Planung nicht abgeleitet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Aus Abbildung 5.7 des Gutachtens ist eindeutig ersichtlich, dass die zu erwartenden Windereignisse überaus deutlich unterhalb der Gefährdungsschwelle liegen werden.
	a. Das Windgutachten geht mit mittleren Windgeschwindigkeiten von 2,8 m/s von deutlich zu geringen Werten aus. Selbst bei einfacher Nachprüfung lassen sich bei der Station „Mannheim Nord“ häufig bis zu 3,6m/s finden. Ebenso zeigen die Windrosen aus Rheinland-Pfalz Werte größer als 5,0m/s an [3]. b. Da sich die Effekte eines großen Baukörpers erst bei hohen Windgeschwindigkeiten deutlich bemerkbar machen und der berechnete Einfluss schon bei 2,8m/s erheblich auf die Umgebung ist, müssen hier unbedingt noch weitere Untersuchungen erfolgen, die die höheren Windgeschwindigkeiten berücksichtigen.	Durch den Gutachter wurde die maßgebliche Stärkewindrose verwendet. In die Berechnungen sind auch hohe Windgeschwindigkeiten eingeflossen, die für den Windkomfort ausgewertet wurden. (siehe oben)
	Folglich kann dieses Gutachten nicht in die Bewertung einbezogen werden, da die Werte nicht den Gegebenheiten entsprechen und somit als Begründung entfallen. Die Bewilligung des Bebauungsplanes ist daher aufgrund der ungeklärten Sachlage zu verweigern.	Das Gutachten wurde unter Anwendung der maßgeblichen Normen und Regeln erstellt. Die fachliche Aussagekraft ist gegeben, die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.
	2. Verkehrsgutachten a. Das Gutachten, das in der Downloadversion zur Verfügung gestellt wurde, ist nicht vollständig; verschiedene Kapitel / Seiten fehlen. Daher ist das Gutachten aus formellen Gründen nicht zulässig.	zu a) Aus technischen Gründen war im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" vom 19.12.19 bis 28.01.20 das Verkehrsgutachten im Internet nicht vollständig lesbar. Um den formalen Anforderungen an das Bebauungsplanverfahren zu genügen, wurde dieser Verfahrensschritt im Zeitraum vom 20. Februar 2020 bis 23. März 2020 wiederholt und auch das vollständige Gutachten war nochmals öffentlich einsehbar.
	b. Die Annahmen für die Ermittlung des Gutachtens sind nicht zutreffend, da sich die Situation durch den Wegfall von öffentlich zugänglichen Parkflächen geändert hat. Der neue Nutzer des ehemaligen C&A Gebäudes hat Parkflächen im Parkhaus Dammstraße zur privaten Nutzung gemietet. Ebenso entfallen die Parkplätze unter der Hochstraße Süd. Es ist nicht gegeben, dass diese Plätze in dieser Zahl wieder entstehen. Diese Umstände müssen in dem Gutachten berücksichtigt werden c. Die unter b) genannten Punkte müssen neu erfasst werden und in die zu erwartenden Verkehrsaufkommen neu berechnet werden.	zu b) und c) Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für den fließenden Verkehr ist es nur bedingt maßgeblich, ob teilweise Parkplätze entfallen bzw. dauerhaft vermietet werden. Der Analyse-Nullfall beschreibt den verkehrlichen Ist-Zustand und ist Abwägungsgrundlage zur Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		bzw. durch das Bebauungsplangebiet und dem hieraus resultierenden neuinduzierten Verkehr. Der Entfall von Parkplätzen unter der Hochstraße bzw. auch die Vermietung im Parkhaus Dammstraße werden sich auf die tatsächlichen Verkehrsbelastungen im engeren Untersuchungsgebiet nur unmaßgeblich auswirken, sodass der Analyse-Nullfall auch unter diesen Prämissen weiterhin Gültigkeit hat. Eine Überarbeitung des Gutachtens unter Berücksichtigung der nebenstehend angeführten Entwicklungen würde keinen Erkenntnisgewinn bringen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
	d. Da ein Hotel immer auch große Reisegruppen, die mit Bussen anreisen empfangen wird, sind Wartepositionen für Reisebusse vorzusehen. Diese Wartepositionen für Busse vor dem Hotel sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Daher ist der Bebauungsplan rechtswidrig.	zu d) Das Busreisegeschäft ist in der Hotellerie generell das niedrigste Preissegment. Die Vorhabenträgerin richtet sich an die Zielgruppe der Geschäftsreisenden und Freizeitgäste, die zumeist einzelne oder maximal 10 Zimmer zugleich buchen. Busgruppen wären demnach allenfalls in der Nebensaison denkbar. Sofern das Hotel dennoch von Reisegruppen mit Bussen angefahren werden sollte, kann aufgrund der Freiraumplanung mit Busaufstellfläche vor dem Hochhaus davon ausgegangen werden, dass hier auch ein kurzzeitiger Halt von Reisebussen möglich ist. Die Bushaltestelle wurde bereits so konzipiert, dass mehrere Busse sich hier im Zuge der Bismarckstraße aufstellen können. Ein genereller Wartebereich vor Hotels in Großstädten ist im Regelfall nicht erforderlich und wird so auch hier nicht geplant. Die Haltedauer ist dadurch begrenzt. Wartende bzw. parkende Busse werden nach dem Entladen zu zentralen Stellen bzw. Parkbereichen für Reisebusse gefahren, um das generelle Verkehrsaufkommen im ruhenden Verkehr in den Innenstadtbereichen zu reduzieren und den öffentlichen Raum entsprechend nachhaltiger gestalten zu können.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	e. Da die Situation der Hochstraße Süd ein mehrjähriges Ereignis mit großem Einfluss auf das Verkehrsaufkommen rund um den Berliner Platz hat, ist dieser Einfluss in das Gutachten aufzunehmen. Das Gutachten vernachlässigt wesentliche Punkte. Es ist neu zu erstellen und die Baugenehmigung bis dahin zu versagen.	Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens konnte die Situation der Hochstraße Süd noch nicht belastbar festgestellt und beurteilt werden. Da jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die verkehrlichen Auswirkungen aus dem Bebauungsplangebiet auf ein zuvor definiertes Grundnetz beurteilt wird und die Hochstraße Süd nach Abriss in gleicher Dimension und Leistungsfähigkeit wiedererrichtet werden soll, ist eine zusätzliche Beurteilung der Situation der Hochstraße Süd nicht nötig und zielführend. Wichtige Punkte werden hierdurch nicht etwa vernachlässigt, die fachlichen Aussagen des Gutachtens haben weiterhin Bestand. Die verkehrlichen Auswirkungen aus dem Bebauungsplangebiet - bezogen auf die Gesamtverkehrsbelastungen im Zuge der Dammstraße, Bismarckstraße, Yorkstraße und der Hochstraße Süd sowie der Wredestraße - sind deutlich untergeordnet und somit als marginal anzusehen, sowohl bezogen auf das Plangebiet als auch auf die Gesamtverkehrskonzeption im engeren und weiteren Untersuchungsgebiet.
	3. Bebauungsplan a. Die Begründung für den Bebauungsplan gibt für die Tiefgarage keine zwingende Höhe vor. Das kann zur Folge haben, dass der Erbauer sich nicht mehr an die derzeitige Planung hält. Dies ist auch aus dem Durchführungsvertrag nicht zu entnehmen, da dieser nicht veröffentlicht worden ist. b. Auf einigen Flächen ist Betonsteinpflaster geplant, die derzeit mit hochwertigem Granit gepflastert sind. Diese Verschlechterung der Pflasterqualität ist nicht hinnehmbar und muss im Interesse der Bürger korrigiert werden.	zu a) Als maßgebliche und für den Vorhabeträger verbindliche Regelungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan anzusprechen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren. Die bauliche Ausführung der Tiefgarage ist über diese Planwerke klar und unmissverständlich festgesetzt. Die Bedenken werden nicht geteilt. zu b) Die exakte Ausführung von Bodenbelägen geht über die klassischen Regelungsinhalte der Bauleitplanung hinaus. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses nutzt die Stadt Ludwigshafen im vorliegenden Fall das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der weitergehende Regelungsmöglichkeiten bietet. In diesem Zusammenhang erfolgen detaillierte Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		und den zuständigen Stadtämtern auch zur äußeren Gestaltung (inklusive Bodenbeläge), welche schlussendlich über öffentlich-rechtliche Verträge abgesichert werden. In diesem Rahmen werden die nebenstehend angesprochenen Interessen der Stadt gewahrt.
	c. Im Durchführungsvertrag muss festgehalten werden, dass der jeweilige Eigentümer der Immobilie dann auch für den Unterhalt der Straße aufkommen muss. Dies muss als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden, da sonst befürchtet werden muss, dass ein eventuell minderwertiger Unterbau der vom Schwerverkehr befahrenen Flächen in kürzester Zeit für den städtischen Haushalt hohe Kosten nach sich zieht.	zu c) Die Unterhaltung und Neuerrichtung öffentlicher Verkehrsanlagen in der Stadt Ludwigshafen ist (unabhängig von der Bauleitplanung) durch kommunale Satzungen geregelt. Sofern öffentliche Verkehrswege durch Private hergestellt werden erfolgt dies stets aufgrund verbindlicher vertraglicher Regelungen, welche auch Qualitätsstandards definieren. Die Bedenken werden nicht geteilt.
	d. Der Anlieferungsverkehr für Restaurants und Hotel ist mit Kleinlastern definiert (Begründung S. 16 und S. 17). Diese Annahme ist nicht zutreffend, da sie sowohl vom Lärmgutachten (S. 6) und vom Bebauungsplan selbst widerlegt wird. Die Größe der Anlieferungsfläche inkl. Schleppkurve in der Ankerhofpassage legt nahe, dass eine Anfahrt mit dem LKW nicht geplant ist.	zu d) Der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand Entwurf, ist in Kapitel 3.3.2 zu entnehmen: „*Eine Anlieferung mit großen Lkw auf dem Berliner Platz ist für die vorgesehenen kleineren Läden und Gastronomie nicht notwendig. Die Anlieferung erfolgt im Regelfall - auch für die Hotelnutzung - mit Kleintransportern und das Entladen per Handhubwagen oder Handverladung. Für diese Form der Anlieferung sind vor dem Metropol ausreichend Flächen vorhanden.*“ Dem Schallgutachten ist in Kapitel 4.3 zu entnehmen: „*Die Anlieferung der Waren für die Einzelhandelsbetriebe bzw. das Hotel und die Gastronomie soll mit bis zu 4 Lkw und 10 Kleintransportern im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.*“ Die nebenstehend attestierte „Abweichung“ resultiert aus der Tatsache, dass in der Begründung der realistisch anzunehmende ***Regelfall*** dokumentiert ist, in dem Gutachten aber die konservative / maximale Annahme zu Grunde gelegt wurde, um jedwede städtebaulichen Konfliktpotenziale sachgerecht abarbeiten zu können. Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt, als dass dieser Umstand in Kapitel 3.3.2 der Begründung redaktionell

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		näher erläutert wird. Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.
	e. Die Planung der Tiefgarage mit der Aufkantung und den oberirdischen Betriebsgebäuden verändert den Platzcharakter so tiefgreifend, dass die Interessen der Bürger hinsichtlich Grünflächen nicht mehr gewahrt sind.	zu e) Die nebenstehende Auffassung wird nicht geteilt. Die Wahrung der Funktion des „Platanenhains“ als Erholungsraum und Grünfläche für die Öffentlichkeit ist ausdrückliches Ziel der vorliegenden Planung, dessen Umsetzung auch unter Berücksichtigung der eingegangenen fachlichen Stellungnahmen nicht in Frage steht. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass diese Funktion nach Planumsetzung wieder gewährleistet werden kann. Die im Bereich des Platanenhains zukünftig zulässigen baulichen Anlagen sind maßvoll und auf das Vorhaben abgestimmt festgesetzt worden.
	4. Umweltbericht zum Bebauungsplan a. Bei der Bestandsaufnahme der Vogelarten wurden einige Vogelarten nicht erfasst (Begründung S. 47, Umweltbericht): Amsel (Turdus merula), Rotschwänzchen, Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Haussperling (Passer domesticus). Da diese Vogelarten nicht unbedingt selten sind und auch im Untersuchungszeitraum und -ort anzutreffen sein sollten (sie waren 2019 vorzufinden), muss hier die Untersuchung erneut vorgenommen werden.	zu a) Es wurde keine Revierkartierung von Brutvögeln durchgeführt, sondern lediglich Zufallsbeobachtungen im Rahmen der Übersichtsbegehung festgehalten. Daher erhebt die Aufzählung keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit. Da keine seltenen Arten erwartet werden und die Habitatstrukturen im Planungsgebiet vergleichsweise ungünstig sind, wurde - in Rücksprache mit der Umweltbehörde der Stadt - keine umfängliche Vogeluntersuchung durchgeführt. Der für die Vogelwelt wichtigste Bereich, der Platanenhain, verschwindet nur temporär. Auch alle anderen Bäume werden ersetzt oder wieder eingepflanzt, so dass nach Umsetzung der Planung die Situation für die Avifauna vergleichbar ist mit der aktuellen Situation. Eine erneute Untersuchung ist nicht erforderlich.
	b. Eine Versiegelung von nur 400m² ist nicht schlüssig erklärt, da die Tiefgarage eine Fläche von ca. 1500m² hat. Selbst wenn auf der Tiefgarage Bäume gepflanzt werden, stellt das eine Versiegelung des Bodens dar, da darunter ja das Gebäude liegt.	Die im Umweltbericht genannten 400 m² beziehen sich auf die voll versiegelten Flächen ohne Bodenüberdeckung. Diese entstehen im Zuge des Baus der Tiefgarage zusätzlich zur teilversiegelten Fläche des Platanenhains. Es ist korrekt, dass unter der Überdeckung der Tiefgarage ein Gebäude liegt. Allerdings hat die Überdeckung eine Mächtigkeit von 1,5 m. Damit können

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		die Funktionen des Bodens als “Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ oder die „Filterung und Pufferung von Schadstoffen“ weiterhin erfüllt werden. Nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2012) werden Böden ab einer Überdeckungsmächtigkeit von 50 cm als mittelwertig mit der Wertstufe 2 (von 4) eingestuft. Da der ursprünglich vorhandene Bodenkörper teilweise belastet war, kann davon ausgegangen werden, dass seine Wertigkeit nicht deutlich über diesem Wert lag. Einschränkungen der Bodenfunktionen ergeben sich aufgrund der geplanten wassergebundenen Decke. Diese Teilversiegelung entspricht in ihrer Durchlässigkeit im Wesentlichen der heutigen Situation. Somit ergeben sich hinsichtlich des Schutzguts Boden nur geringfügige Änderungen. Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auch der städtischen Fachbehörde (Bereich Umwelt) zur Prüfung vorgelegt, welche im Rahmen der Behördenbeteiligung zuletzt schriftlich zu Kenntnis gab „Aus unserer Sicht bestehen gegen B-Plan Nr. 648 keine Bedenken“ (siehe Kapitel 10.7.3, laufende Nummer 25).
	5. Sonstige Bauliche Punkte im Bebauungsplan Im Tiefgaragenbereich gibt es eine deutliche Verschlechterung für Behinderte und Personen mit Kinderwagen, da eine Aufkantung von „durchschnittlich 60cm“ (Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und Artenschutzrechtliche Prüfung, S. 9) vorgenommen wird. Für diese Personen gibt es nur einen Aufgang (6% Steigung am Eingang Seite Moschhaus ist nicht behindertengerecht). Die Planung ist so auszuführen, dass sich wieder ein ebenerdiger Platz ergibt, der keine Einschränkungen für Behinderte und Kinderwagen hat.	Die nebenstehenden Bedenken zur Begehbarkeit des „neuen Platanenhains“ werden so nicht geteilt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan 3 (VEP 3) ist zu entnehmen, dass die Geländehöhe des neu entstehenden Platanenhains bei 95,2 m über NN liegen wird. Dies entspricht beispielsweise einem Höhenversprung von unter 30 cm zu dem Bereich vor dem Sparkassengebäude. Da die Ausbildung einer Aufkantung aber nicht vermeidbar ist wurde für Menschen mit entsprechenden Beeinträchtigungen an den Schmalseiten des Platanenhains jeweils eine Rampe eingeplant (und in VEP 3 verzeichnet) welche einen barrierefreien Zugang gemäß DIN 18040 gewährleisten. Die Zugänglichkeit des Platanenhains nach Planumsetzung ist

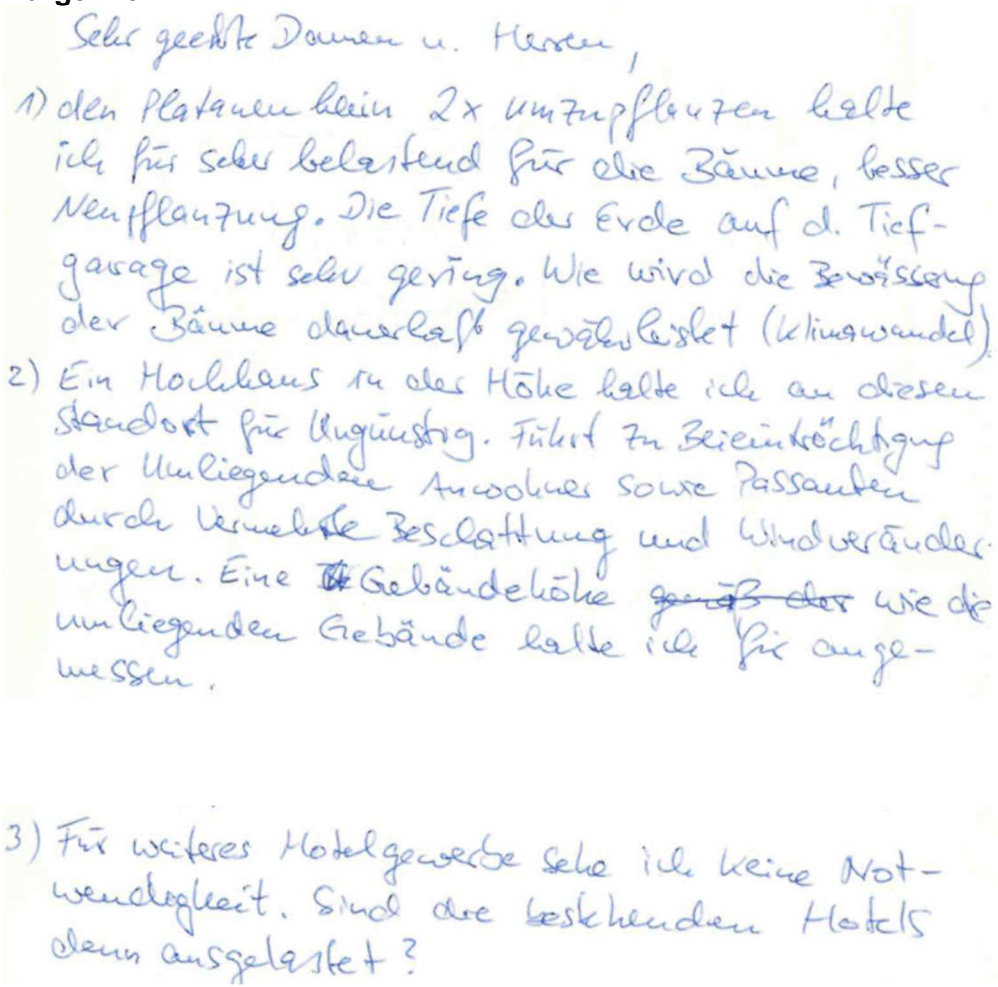
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		gegeben, der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	a. Die Querung von Fußgängern und Radfahrern an der Ecke Dammstraße. / Bismarckstraße (bei den geplanten Abluftschächten der Tiefgarage) ist nicht gelöst, da der Kreuzungsbereich entweder für Radfahrer und Fußgänger zu schmal ist, oder in einem Baum endet. Die Breite von 1,68m am Abluftschacht entspricht nicht den Empfehlungen für eine sichere Planung von Verkehrsräumen -siehe [4]. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich nachzuarbeiten und den einschlägigen Planungsrichtlinien und Empfehlungen anzupassen.	zu a) Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt. Die benannte „Engstelle“ dient nicht als Radweg, sondern ist Fußgängern vorbehalten. Radfahrer teilen sich in diesem Bereich (wie auch im weiteren Umfeld) die Fahrbahn mit dem motorisierten Verkehr. Die Durchgängigkeit für Fußgänger und mobilitätsbehinderter Personen (Annahme hier: Rollstuhl) nach Maßgabe der Richtlinie RASt 06 ist insofern gewährleistet, als dass sowohl Fußgänger als auch Rollstuhlfahrer die benannte Engstelle problemlos und komfortabel passieren können. Anders stellt sich dies bei unmittelbarem „Begegnungsverkehr“ dar. Da die Engstelle nur punktuell ist und der Gehsteig hier überdies nicht als städtischer Hauptverkehrsweg für Fußgänger fungiert, kann hier ein „Warten und Vorrang geben im Begegnungsfällen“ aber durchaus zugemutet werden.
	b. Wenn ein Verkehrsknoten neu geplant wird, sollten Radfahrer berücksichtigt werden. Der aus der Mundenheimer Str. kommende Radweg endet am Berliner Platz. Diese Situation ist nicht hinnehmbar und muss überarbeitet werden.	zu b) Die Situation im Plangebiet gestaltet sich folgendermaßen: die Bismarckstraße ist zwischen Wredestraße und Dammstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen und gleichzeitig einschließlich der Seitenräume als ‘shared-space’ gestaltet (vgl. Begründung, Kap. 3.2.5). Die Dammstraße ist als Einbahnstraße (ohne Radweg) ausgestaltet. Der Berliner Platz selbst weist keinen Radweg auf und ist im Wesentlichen dem ÖPNV und dessen Nutzern vorbehalten. Das städtische Radwegenetz beginnt südlich der „Hochstraße“ und bleibt durch die vorliegende Planung unberührt. Die Tatsache, dass der von Süden kommende Radweg dort endet, stellt keinen erkennbaren und im Rahmen der vorliegenden Planung lösbaren städtebaulichen Missstand dar. Eine Reorganisation der Verkehrswege im Plangebiet einschließlich einer Entmischung der Verkehrsträger ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	c. Bei Berücksichtigung von Radwegen entspricht die Straßenbreite von 6,00m nicht den empfohlenen Querschnitten nach RaST [5].	zu c) Siehe vorstehende Ausführungen: eine Reorganisation der Verkehrswege im Plangebiet einschließlich einer Entmischung der Verkehrsträger ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Bedenken werden nicht geteilt.
	d. Die Bauhöhe bzw. die Höhenlage der Tiefgarage ist explizit nicht vorgegeben. Dadurch ist in Verbindung mit der nicht offengelegtem Vertrag, nicht sichergestellt, dass auf die Tiefgarage geplante 1,50m Erdreich für die zu pflanzenden Bäume aufgetragen werden kann.	zu d) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Tiefgarage (Zugangsbauwerke) ist in der Planzeichnung explizit festgesetzt. Die Höhenlage der einzelnen (unterirdischen) Geschosse sowie der Geländeoberkante des neu hergestellten Platanenhains sind im VEP 3 explizit festgesetzt. Ergänzende Regelungen werden nach Maßgabe der Stadt Ludwigshafen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.
	6. Vertragliche Regelungen a. Der Durchführungsvertrag ist laut Begründung vom 22.11.2019 kein Gegenstand der Offenlegung (7.3, S. 56.) Es besteht jedoch ein tiefgreifendes öffentliches Interesse, insbesondere für die nachfolgenden Kosten für Erhaltung und Pflege. Dies muss unabhängig vom jeweiligen Immobilienbesitzer geregelt sein. Folglich kann keine Baugenehmigung erteilt werden. Es ist zumindest die Offenlegung erneut durchzuführen, sobald der Durchführungsvertrag geschlossen und dessen Inhalt der Öffentlichkeit bekannt gegeben werden kann. b. Ergänzend zu a) sind folgende Punkte von besonderem öffentlichem Interesse: • Kosten- und Folgekostenübernahme für die Haltestelle „Berliner Platz“, die im Gebiet des Bebauungsplanes 648 liegt.	Die Tatsache, dass der Durchführungsvertrag nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung ist, ergibt sich nicht aus der zitierten Planbegründung, sondern - unabhängig vom jeweiligen Vorhabenträger - unmittelbar aus dem Baugesetzbuch bzw. der Rechtsprechung. Die nebenstehend angesprochenen Thematiken sind (Kostenträgerschaft für Erhalt und Pflege, eventuelle Folgekosten für ÖPNV-Haltestelle) sind kein klassischer Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Hier greift das Instrumentarium der kommunalen Satzungen oder der öffentlich-rechtlichen Verträge. Es wurden mit der Vorhabenträgerin bereits vertragliche Regelungen getroffen, dass sie die Haltestellenüberdachung wiederherstellt. Die Bedenken werden nicht geteilt. Hinweis: Die Erteilung von Baugenehmigungen ist nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung, sondern eines eigenständigen Verfahrens auf Grundlage der Landesbauordnung.

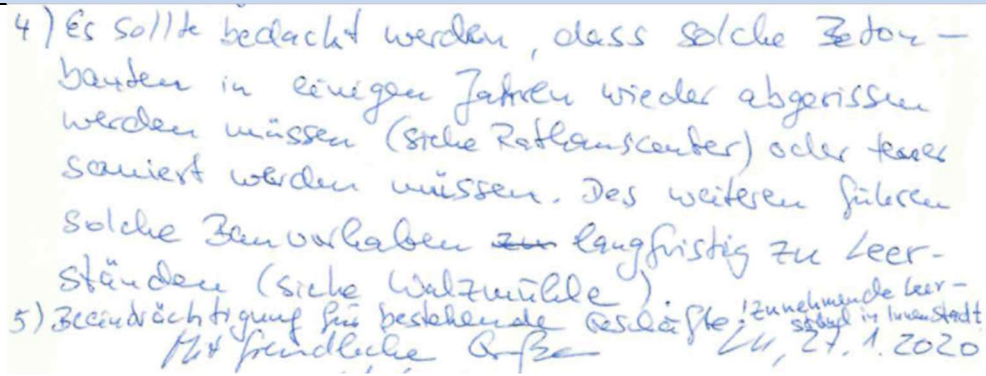
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Erstellung und Erhaltung des Straßenraumes. Da schwere Fahrzeuge die Bismarckstraße regelmäßig nutzen werden, muss der Erhalt dieses Abschnitts vertraglich geregelt werden. • Folgekosten für den Erhalt des Platanenhains und anderen Neupflanzungen im Planungsgebiet.	- Die Unterhaltung und Neuerrichtung öffentlicher Verkehrsanlagen in der Stadt Ludwigshafen ist (unabhängig von der Bauleitplanung) durch kommunale Satzungen geregelt. Sofern öffentliche Verkehrswege durch Private hergestellt werden erfolgt dies stets aufgrund verbindlicher vertraglicher Regelungen, welche auch Qualitätsstandards definieren. Die Bedenken werden nicht geteilt. - Analog zu den oben angesprochenen Thematiken ist auch der Erhalt des Platanenhains Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Verträge.
	c. Ankerhofpassage und südlicher Eingang Berliner Platz: Weshalb bekommt ein privater Investor auf öffentlichem Grund eine „private“ Lieferzone? Dies widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz (Art 3 GG), da daraus eine Ungleichbehandlung der anderen Anrainer resultiert. Hier ist die Planung so zu ändern, dass der Eigentümer diese Flächen auf seinem eigenen Grundstück bereitstellt.	zu c) Die Nutzung von Teilflächen des öffentlichen Raumes auf Grundlage öffentlich-rechtlicher Verträge, welche gegenseitige Rechte und Pflichten definieren, ist nicht unüblich und konterkariert mitnichten den Gleichheitsgrundsatz. Die Belieferung von Ladenlokalen unterschiedlichster Art und Größe im Gebiet der Innenstadt wäre unter Zugrundelegung einer nebenstehend unterstellten „Eigentumspflicht“ schlicht ausgeschlossen. Die Bedenken werden nicht geteilt.
	d. Das Bauvorhaben „Metropol“ muss 155 Stellplätze Nachweisen. Dieser Nachweis ist mit 120 Stellplätzen in der Tiefgarage nach wie vor nicht erbracht.	zu d) Die nebenstehenden Zahlen sind dem Kapitel 3.3.2 der Entwurfsbegründung entnommen und falsch wiedergegeben. Es ist aber unstrittig (und in der Begründung auch ausdrücklich dokumentiert), dass zum Stand Entwurf unter Anwendung der einschlägigen Regeln und unter Berücksichtigung den im Plangebiet nachgewiesenen Stellplätze eine Unterdeckung festzustellen ist. Der Begründung ist ein weitgehender Nachweis an Stellplatzflächen zu entnehmen. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert).

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	7. Auswirkungen während der Bauzeit a. Das Bauvorhaben ergibt keine Notwendigkeit öffentlichen Raum zwischen „Ankerhof“ und „Moschhochaus“ im gesamten zu vereinnahmen. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Beeinträchtigungen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Das kann durch eine gute Logistik und Planung auf dem Grundstück des Bauherrn erfolgen. Da der Eingriff in den öffentlichen Raum offenbar so schwerwiegend ist, dass das ein großer Teil nicht mehr zugänglich ist, ist dazu ein Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen, der der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden muss. b. Der Eingriff in die Grundwasserhaltung wird als Maßnahme zur Baugrubensicherung in Erwägung gezogen. Dieser Eingriff wurde jedoch von Herr Mertens in der Vorstellung des Projekts während der Ortsbeiratssitzung auf dem Betriebsgeländer der Firma „abbvie“ mit der Erklärung „bei der einer möglichen Deckelbauweise gäbe es keine Probleme mit dem Grundwasser“ abgetan. Da die Maßnahmen der Grundwasserabsenkung erhebliche Schäden an umliegenden Gebäuden nach sich ziehen können, ist dieser Punkt technisch genauer zu erläutern und Verfahren anzuwenden, die keine Grundwasserabsenkung benötigen. c. Es gibt keine Untersuchungen zu dem Verkehrsaufkommen der Baufahrzeuge. Die Beeinträchtigungen als vertretbar abzutun ist nicht hinnehmbar.	zu a) Die nebenstehenden Ausführungen sind dem Grundsatz nach insofern zutreffend, als dass eine effektive Baustellenkoordination erforderlich ist, um die Ansprüche der benachbarten Nutzer nicht einzuschränken. Dies gilt im Übrigen für alle Baumaßnahmen im Stadtgebiet. Eine Veröffentlichung der Baustellenkoordination ist aber nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. zu b) Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall – insbesondere im Bereich der Tiefgarage – einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Im eigenen Interesse wird die Vorhabenträgerin zudem ein Beweissicherungsverfahren durchführen. Die Bedenken werden nicht geteilt. zu c) Das Verkehrsgutachten stützt sich in den Berechnungen auf statische Belastungswerte, in welchen auch die Bautätigkeiten an verschiedensten Stellen der Stadt aufgehen. Es ist insofern konservativ ausgelegt, was mögliche Belastungen durch allgemeine Baustellenverkehre betrifft. Für jene Baustellenverkehre, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Errichtung des Metropol-Hochhauses örtlich konzentriert auftreten werden, ist zunächst davon auszugehen, dass diese zeitlich begrenzt sein werden. Die Schutzansprüche der Anwohner haben Bestand, entsprechende Schutzmaßnahmen (beispielsweise im Zuge der zeitlichen Baustellenkoordination) sind durch den Bauherren umzusetzen. Dies geht aber über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinaus. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde nicht der Baustellenverkehr von und zur Baustelle durch Lkw-Fahrzeuge be-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		trachtet, sondern die Situation für den Allgemeinverkehr während des Bauabschnittes mit Sperrung der Bismarckstraße. Die Aussagen zum reibungslosen Verkehrsablauf beziehen sich dabei auf das heute vorhandene Verkehrsaufkommen. Eine detaillierte Betrachtung des Baustellenverkehrs durch Lkw während der Bauzeit kann im Rahmen des Bebauungsplans noch nicht abschließend beurteilt werden. Hierzu sind genauere Bauablaufpläne notwendig, da über die an- und abzufahrenden Massen auch das entsprechende Lkw-Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden muss. Diese Angaben lagen zum Zeitpunkt der Verkehrsuntersuchung noch nicht vor. Eine Betrachtung des (nur temporär auftretenden) Baustellenverkehrs durch an- und abfahrende Lkw wird daher im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen und auf jener Ebene auch Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen definiert. Die Bedenken werden nicht geteilt.
	d. Es können freie Läden oder Büros in der Nähe als Baubüros -wie in Großstädten üblich- angemietet werden.	zu d) Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen und wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben.
	Schlussfolgerung und Fazit: Ich widerspreche hiermit dem im Bebauungsplan 648 offengelegte Projekt. Es hat grundlegende Fehler in den Gutachten, hält Planungsrichtlinien nicht ein, missachtet Gleichheitsgrundsätze, beinhaltet keine verbindliche Erhaltung der Grünflächen und muss daher von den städtischen Gremien abgelehnt werden.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Vorstehend ist im Einzelnen aufgeführt, dass der überwiegende Teil der benannten Mängel so nicht besteht bzw. der Mangel betreffend das Verkehrsgutachten durch Wiederholung der Offenlage geheilt wurde.



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
17.	**Bürger 15** Sehr geehrte Damen u. Herren, 1) den Platanen kein 2x umzupflanzen halte ich für sehr belastend für die Bäume, besser Neupflanzung. Die Tiefe der Erde auf d. Tiefgarage ist sehr gering. Wie wird die Bewässerung der Bäume dauerhaft gewährleistet (Klimawandel) 2) Ein Hochhaus in der Höhe halte ich an diesem Standort für ungünstig. Führt zu Beeinträchtigung der Umliegenden Anwohner sowie Passanten durch vermehrte Beschattung und Windveränderungen. Eine Gebäudehöhe ~~gemäß der~~ wie die umliegenden Gebäude halte ich für angemessen. 3) Für weiteres Hotelgewerbe sehe ich keine Notwendigkeit. Sind die bestehenden Hotels denn ausgelastet?	Zu 1) An der Umpflanzung des Platanenhains wird grundsätzlich festgehalten. Es besteht ein im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vielfach dokumentiertes öffentliches Interesse daran, die vorhandenen Bäume an gleicher Stelle wieder zu verwenden. Dies wurde demnach in den städtischen Gremien so beschlossen. Die grundsätzliche „Machbarkeit“ einer solchen Umpflanzung wurde gutachterlich belegt (Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltensfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung; JAN RAHMANN, Frankfurt, Juli 2019). Die Erhaltung der Bäume ist durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet. Zu 2) Es ist unstrittig, dass das Vorhaben mit der gewählten Bauform eine gewisse städtebauliche Dominanz entwickelt. Die Kubatur des Gebäudes und seine Wirkung auf das Stadtbild werden aber mit Hinweis auf die Ausführungen in der städtebaulichen Begründung als durchaus verträglich angesehen. Die umweltrelevanten Auswirkungen des Baukörpers waren Gegenstand umfassender Untersuchungen, die auch etwaige Verschattungen und die Windverhältnisse zum Gegenstand haben. Diese Untersuchungen (Fachgutachten Windfeld und Besonnung) sind Gegenstand der Auslegung gewesen und führen schlussendlich den Nachweis, dass die planungsbedingten Auswirkungen kein erhebliches Maß annehmen werden. Zu 3) Das Vorhaben wurde durch die Vorhabenträgerin aufgrund von internen Marktanalysen grundsätzlich so konzipiert, dass ein wirtschaftlicher Betrieb umsetzbar ist. Gegenteilige Erkenntnisse, welche etwa eine Nicht-Umsetzbarkeit der Planung befürchten lassen würden, liegen der Stadt nicht vor. Eine aktive Marktsteuerung der gewerblichen Flächennutzung im Stadtgebiet ist überdies nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Zu 4) Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tatsache, dass Bausubstanz im Laufe der Jahrzehnte alterungsbedingt sanierungswürdig werden kann, stellt keine dem Vorhaben eigene Problematik dar. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Stadt Ludwigshafen, Leerstände zu vermeiden. Dies kann aber nicht in Form einer echten „Marktregulierung“ von Gewerbeflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen. Wie in Kapitel 3.3.2 der Begründung dargelegt ist es unter anderem Ziel der Planung, mit dem vorgesehene Nutzungsmix als „Frequenzbringer“ der südlichen Innenstadt neue Impulse zu geben, zur Belebung der südlichen Ludwigstraße beizutragen und damit schlussendlich die innerstädtischen Funktionen insgesamt zu stärken.
18.	**Bürger 16** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. - Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag.	- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. - Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. - Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stel-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		len. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen.
	- Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht.	- Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	- Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein. - Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	- Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben (hier: § 12 Baugesetzbuch) entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. - Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	- Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	- Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	- Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	- Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anlieferund Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	- Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	- Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „*[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Betreffs: - Platanenhain - dieser gehört der Stadt und das sind wir, die Bürger. Hoffentlich haben die Stadträte noch einen gesunden Menschenverstand und verkaufen nicht unser Eigentum. Die einzig grüne Oase vor unseren Moschhaus und Umfeld. Für die Erhaltung haben wir, im Haus und überall auf der Straße Unterschriften gesammelt, damit unser Platanenhain erhalten bleibt. Zudem sind auf den Bauplan schon etliche Platanen nicht eingetragen. Wo sind die Platanen und was soll das ??? Alles im Alleingang! Metropol-Haus: Manche bekommen den Hals nicht voll!' Es wird gebaut, verkauft und wieder mal ein „leerstehendes' Denkmal. Man kann, wenn man will, in Höhe (6-7 Stockwerke") der Häuser bauen und es sieht vorallem schön aus. Ebenso langt der Unterbau für Garagen. Aber man will ja hoch hinaus!	*[…]*“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. Die nebenstehenden Ausführungen zum Platanenhain werden zur Kenntnis genommen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt. Die Lage der wiederherzustellenden und dauerhaft zu erhaltenden Platanen ist sowohl der Planzeichnung als auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die gestalterischen, konzeptionellen und städtebaulichen Aspekte, welche zu der Einschätzung führen, dass die gewählte Bauform durchaus städtebaulich verträglich ist, sind in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Eine Unterbringung von Stellplätzen im „Unterbau“ wurde – wie in der Begründung dargelegt – geprüft und schlussendlich verworfen. Die vorliegende Planung resultiert damit aus nachvollziehbaren und auf städtebauliche Verträglichkeit geprüften Gründen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
19.	**Bürger 17** zum Bebauungsplan 648 “Hochhaus Berliner Platz“ bringe ich folgende Anregungen und Einwendungen vor: **Baubeginn ohne Genehmigungsreife?** Das Bauprojekt „ Metropol“ hat bis heute keine Genehmigungsreife. Daher stellt sich die Frage, ob es 2015 für Abriss und Bauaushub Zusagen oder eine vorweg genommene Teilbaugenehmigung gegeben hat? Falls ja, so war es fahrlässig. Zumindest hätte dies dann mit einer Verpflichtung zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verknüpft werden müssen.Die Frage ist von Belang. Die Folgen sind bekannt. Die stillgelegte Baugrube, „das Loch“, hat über Jahre hinweg den Berliner Platz beschädigt. **Grundstücksgröße / Stellplatznachweis** Um die erforderlichen Stellplätze dem eigenen Grundstück nachzuweisen, reicht die Größe des Grundstücks nicht aus. Es gibt 4 Vorschläge zur Lösung des Stellplatznachweises. Alle 4 Varianten liegen nicht auf dem privaten Baugrundstück, sondern auf öffentlichen Flächen. Und dies obwohl bereits alle gesetzlichen Möglichkeiten (LBauO, Verwaltungsvorschrift) zur Reduzierung der Richtzahlen in Anspruch genommen wurden. Es bleibt abzuwägen, ob in Anbetracht der weg fallenden Parkplätze unter der Hochstraße Süd ein solcher Abschlag der veränderten, kritischen Situation gerecht wird. **Platanenhain / Baumerhalt** Zur Lösung des Stellplatznachweises in Form von Variante 2, wird dem Bauherrn von der Stadt die Öffentliche Grünfläche mit dem Platanenhain als erweitertes Baugrundstück angeboten.	Der Abbruch der „Tortenschachtel“ erfolgte auf Grundlage einer entsprechenden Abbruchanzeige im Kenntnisgabeverfahren nach Landesbauordnung. Die Realisierung des Gesamtprojektes wird im Durchführungsvertrag mit einer Fristbindung versehen. Etwaige Beschädigungen öffentlichen Eigentums sind insbesondere auf Grundlage von Regelungen im Durchführungsvertrag auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beseitigen. Der Stellplatznachweis erfolgte auf Grundlage des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der konkretisierenden Verwaltungsvorschrift aus Juli 2000. Das Recht, die Tiefgarage unter dem „Platanenhain“ zu errichten, wird durch die vorliegende Bauleitplanung geschaffen. Wie der Begründung zu entnehmen ist wird ein Teil der insgesamt für das Vorhaben benötigten Stellplätze außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch ein Baulasteintragung abgesichert). Zur allgemeinen Parkplatzsituation ist in die Gesamtbeurteilung einzustellen, dass im Rahmen der ursprünglichen Nutzung als Kaufhaus keine Kundenparkplätze angeboten wurden und damit der Nutzungsdruck auf die umliegenden „freien Parkplätze“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		sehr hoch war. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung – respektive die erstmalige Schaffung einer maßgeblichen Anzahl an Tiefgaragenplätzen – deutlich verbessert.
	„Im weitgehend versiegelten Innenstadtbereich kommt dem Erhalt der vorhandenen Straßenbäume aus Gründen des Stadtklimas und der Gestaltung der öffentlichen Flächen eine wichtige Rolle zu“. (Zitat Erläuterungsbericht)	Das nebenstehende Zitat stammt aus dem 3.3.5 Grünkonzept / Baumerhaltung und wird zur Kenntnis genommen.
	Zur Erhaltung der 55 zwanzigjährigen Platanen schlägt der Investor deswegen ein spezielles Verfahren zur Entnahme, Zwischenlagerung und Wiedereinpflanzung der Bäume vor. Dieses Vorgehen ist mit einem „gewissen Ausfallrisiko“ behaftet. Es kann laut Erläuterungsbericht nur bei mehrjähriger Pflege gelingen. Also muss eine entsprechende Garantie im Durchführungsvertrag übernommen werden. Damit der künftige Platanenhain wieder ein Ort der Begegnung werden kann, muss die Zugänglichkeit für die Bevölkerung durch ein entsprechendes Nutzungsrecht geregelt werden. So könnte der Platanenhain sein Potential als gern aufgesuchter urban Platz entfalten.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und ist auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Den nebenstehenden Anregungen wurde insofern bereits gefolgt.
	Finanzierung Die relativ schleppende, schwache Vermietungsquote deutet auf eine mäßige Nachfrage hin. Die Gefahr von Leerständen ist nicht auszuschließen.	Der Nachweis einer „Vollvermietungsquote“ ist nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben (hier: § 12 Baugesetzbuch) entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	Stadtratsbeschluss / Offenlage Nachdem der Stadtrat noch **vor** der Offenlage mit großer Mehrheit die Tiefgaragenlösung auf dem Platanenhain beschlossen hat, lässt sich das Ergebnis des Abwägungsprozesses erahnen. Ein unmissverständliches Indiz für die Wertschätzung der Bürgermeinung.	Die nebenstehenden Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Es ist zutreffend, dass die Planunterlagen per entsprechendem Beschluss der öffentlichen Auslegung zugeführt wurden. Sämtliche eingehenden Stellungnahmen werden gesetzeskonform in die Gesamtabwägung eingestellt. Insofern nebenstehend angedeutet werden sollte, dass dies einem Vorgriff auf eine Abwägung gleichkäme, so wird dem mit Nachdruck entgegengetreten.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ich würde mich freuen, wenn die eine oder andere Anregung Gehör fände. Ich schließe mit der Hoffnung, dass man sich bei der anstehenden Wahl für einen kompetenten Stadtbaumeister als Baudezernent entscheidet.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.
20.	**Bürger 18** Zum Metropol-Projekt am Berliner Platz gebe ich gern folgendes zu bedenken: > Vom Design her ist das Ganze für die Umgebung überdimensioniert, der Berliner Platz verliert seinen bisherigen Charakter als Platz. > Das Gebäude wird eine gewisse Verschattung und Verwindung hervorrufen. Dies wird dazu beitragen, dass der Berliner Platz nicht mehr in der bisherigen Weise nutzbar ist. > Die Parkplatzsituation in der Umgebung ist bereits jetzt unbefriedigend. Gehwege und Halteverbotsflächen sind bereits "nachhaltig" zugeparkt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation durch das Metropol-Projekt (verstärkt durch den Neubau der Pfalzwerke Verwaltung in unmittelbarer Nachbarschaft) weiter verschlechtert. > Die teilweise Nutzung als Hotel kann problematisch sein. In Mannheim werden Überkapazitäten an Hotelbetten beklagt (anders herum: es gibt Probleme durch mangelnde Auslastung). In Ludwigshafen müssen solche Probleme = Leerstände nicht auch herbei geführt werden.	Das Vorhaben ist durchaus dazu geeignet, einen positiven Beitrag zur Attraktivität der Stadt Ludwigshafen zu leisten. Entsprechende Aussagen zum gestalterischen und zur städtebaulichen Konzeption (einschließlich der Neuordnung der Platzsituation) sind in Kapitel 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Mögliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen durch Wind und Verschattung waren Gegenstand qualifizierter Untersuchungen, deren Ergebnisse ebenfalls in den Planunterlagen dokumentiert sind. Die tatsächlich eintretenden Veränderungen nehmen demnach kein erhebliches bzw. unzumutbares Maß ein. Zur allgemeinen Parkplatzsituation ist in die Gesamtbeurteilung einzustellen, dass im Rahmen der ursprünglichen Nutzung als Kaufhaus keine Kundenparkplätze angeboten wurden und damit der Nutzungsdruck auf die umliegenden „freien Parkplätze“ sehr hoch war. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung – respektive die erstmalige Schaffung einer maßgeblichen Anzahl an Tiefgaragenplätzen – deutlich verbessert. Das Vorhaben wurde durch die Vorhabenträgerin aufgrund von internen Marktanalysen grundsätzlich so konzipiert, dass ein wirtschaftlicher Betrieb umsetzbar ist. Gegenteilige Erkenntnisse, welche etwa eine Nicht-Umsetzbarkeit der Planung befürchten lassen würden, liegen der Stadt nicht vor. Eine aktive Marktsteuerung der gewerblichen Flächennutzung im Stadtgebiet ist überdies nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	> Der "kleine Turm" soll als Ärztehaus genutzt werden. Hier ist zwar keine Konkurrenz zum benachbarten LUSANUM zu befürchten. Es werden allerdings bekanntlich keine zusätzlichen Ärzte dort einziehen, sondern bestehende Praxisräume aufgegeben, was zu neuen Leerständen in der Innenstadt führen wird.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Stadt Ludwigshafen, Leerstände zu vermeiden. Diers kann aber nicht in Form einer Marktregulierung von Praxisflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen. Die Stadt geht generell davon aus, dass Arztpraxen nur dann in das Metropol-Hochhaus umziehen werden, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist. Ein „Abzug“ von funktionierenden Praxen aus gut geeigneten Räumlichkeiten ist nicht zu besorgen.
	> Von der Architektur des Metropol befürchte ich zwei negative Effekte auf das Mosch-Haus in unmittelbarer Nachbarschaft: - die Glasfassade kann zu einer Verspiegelung führen	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.
	- sobald die Hochstraße Süd wieder in Betrieb geht, entsteht von der Metropol-Fassade ein Lärmecho von der Hochstraße. In der Vergangenheit wurden die Lärmrichtwerte seitens der Hochstraße bereits dauernd überschritten (besonders nachts durch zu schnell fahrende Autos)	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Schallgutachten vorgelegt. Diesem ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In der Berechnung wurde der geplante Gebäudekomplex (Bauvorhaben Metropol-Hochhaus) als reflektierende Fläche mitberücksichtigt.
	Bitte berücksichtigen Sie diese Argumente bei der weiteren Planung.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
21.	**Bürger 19** hiermit beantrage ich Prüfung dieser Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan und Mitteilung des Ergebnisses. Nach Lage der Dinge besteht ein erhebliches Risiko, dass das Bauvorhaben nicht begonnen wird oder als Bauruine endet. Dies ist im öffentlichen Interesse abzuwenden, für eine gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks. 1. Das Bebauungsgelände reicht über das Gundstück des Investors hinaus und umfasst auch das Gelände des Platanenhains. Auf welcher Rechtsgrundlage sollte Baurecht auf fremdem Grund gewährt werden? 2. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ liegt ein Bauantrag vom 10.12.2018 für ein gemeinwohlorientiertes, nachhaltiges, höhenskalierbares Haus mit Grünflächen vor. Anfragen im Widerspruchsverfahren blieben ohne Reaktion. Stand des Verfahrens? 3. Wann wird das gemeinwohlorientierte Haus dem Stadtrat bekannt gemacht? 4. Der Bebauungsplan Nr. 567 sieht 87 Bäume im Geltungsbereich vor. Der Platanenhain liegt außerhalb. Der Bebauungsplan Nr. 648 sieht noch 6 Bäume vor, ohne Berücksichtigung Umfeld Platanenhain. Wie kann zusätzlich begrünt werden?	Die nebenstehende Stellungnahme wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt und das Abwägungsergebnis mitgeteilt. Die Vorhabenträgerin hat den gesetzlichen Vorgaben entsprechend (hier: § 12 Baugesetzbuch) der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Die nebenstehend vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Kommunale Bauleitplanung kann grundsätzlich unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird aber ihre Interessen durch Abschluss eines Durchführungsvertrag auf Rechtsgrundlage des § 12 BauGB wahren sowie durch die im Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen rechtsverbindlichen Festsetzungen. Das nebenstehend angesprochene Bauvorhaben / Baugenehmigungsverfahren ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Den Planunterlagen, hier insbesondere dem Umweltbericht, ist in dessen Kapitel 5.1.1 detailliert zu entnehmen, welche Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind: „Insgesamt kann mit dem Erhalt von 56 Bäumen (54 Dachplatanen, zwei Platanen Bismarckstraße) sowie der Neupflanzung von vier groß- und elf mittelkronigen Bäumen der Verlust von sechs Platanen an der Dammstraße, fünf Hainbuchen an der Bismarckstraße und einer Dachplatane des Platanenhains ausreichend kompensiert werden.“ Die zusätzlich im Plan festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen sind dort in Kapitel 5.1.2 beschrieben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	5. Der hohe Glasanteil von Metropol lässt hohe Energieverbräuche erwarten. Wie hoch ist der Primärenergiebedarf, wie hoch der Heizwärmebedarf in kWh/(m^2a)?	Die Energieeinsparverordnung (ENEV) wird durch die Vorhabenträgerin eingehalten und eine möglichst hohe Energieeffizienz angestrebt. Die Benennung exakter Energiekalkulationen geht über die Regelungsinhalte der kommunalen Bauleitplanung hinaus.
	6. Der Baugrund ist schlecht geeignet in die Tiefe zu gehen. Wo genau wurde die Schlufflinse gefunden? Welche bautechnischen Maßnahmen ergeben sich daraus?	Im Zuge der Planung wurde ein Baugrundgutachten vorgelegt, dem zu entnehmen ist, dass das Vorhaben grundsätzlich realisierbar ist. Die Benennung exakter bautechnischer Maßnahmen geht über die Regelungsinhalte der kommunalen Bauleitplanung hinaus.
	7. Nachbarbebauung ist gefährdet. Wie wirkt sich Baustellenentwässerung mit Ausschwemmen von Partikeln auf Fundamente umgebender Hochhäuser aus?	Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt. Eine besondere Gefährdungslage wird nicht gesehen.
	8. Nachbarinteressen wahren. In welcher Höhe werden vor Baubeginn Geldmittel für die Beseitigung eventueller Bauschäden an Nachbarbauten nachgewiesen?	Durch die Vorhabenträgerin ist vorgesehen, im Bedarfsfall einen wasserdichten Verbau mit einer abdichtenden Unterwasserbetonsohle herzustellen und auf diese Weise eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung werden redaktionell präzisiert. Zudem wird durch die Vorhabenträgerin eine Beweissicherung durchgeführt, um baubedingte Schäden im räumlichen Umfeld ggf. zu dokumentieren.
	9. „Gleichfalls ist noch der nahezu komplette Luftschutzbunker vorhanden“ (Seite 8 der Baugrunderkundung). Tiefbunker als Kulturdenkmal ist kein Thema in Unterlagen. Ein vergleichbares Bauwerk in Stuttgart steht unter Denkmalschutz und stieß beim Tag des offenen Denkmals 2019 auf großes Interesse (Quelle: https://ku-bu.de/). Wie wird der Tiefbunker Berliner Platz als Kulturdenkmal bewertet (Anlage 1)?	Der Begründung (Kapitel 5.5.1 Denkmalschutz) sowie dem Umweltbericht (Kapitel 3.4 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) ist unter anderem zu entnehmen: „*Der unterhalb des ehemaligen Gebäudes „Tortenschachtel“ vorhandene Bunker ist weder in der Liste der Kulturdenkmäler, noch in der Denkmaltopografie der Stadt Ludwigshafen aufgeführt.*“ Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	10. Vorgehen zum Rückbau des Tiefbunkers ist kein Thema in den Unterlagen. Welche Gutachten zum Rückbau des Tiefbunkers und daraus resultierenden Risiken und Beinträchtigungen liegen vor? 11. Wie soll der Tiefbunker rückgebaut werden, mit welchen Methoden? 12. Welche Risiken und Beinträchtigungen treten beim Rückbau des Tiefbunkers auf? 13. Wie lange dauert der Rückbau des Tiefbunkers? 14. Ist der Zeitbedarf für den Rückbau in den angebenen Bauzeiten enthalten?	Der bauliche Umgang mit dem Bunker ist in Kapitel 3.3.2 der Begründung in groben Zügen beschrieben. Die Benennung exakter bautechnischer Maßnahmen geht über die Regelungsinhalte der kommunalen Bauleitplanung hinaus. Als Zeitraum zur Realisierung des Vorhabens wird durch den Durchführungsvertrag ein Zeitraum von 36 Monaten ab Bestandskraft der Baugenehmigung verbindlich vorgegeben.
	15. Wieviel kostet der Rückbau des Tiefbunkers? 16. Sind die Kosten des Tiefbunker-Rückbaus in den zuletzt angegebenen Baukosten von 120 Mio. € enthalten? 17. Wie hoch sind die spezifischen Baukosten des Kellers in €/m² unter Berücksichtigung des Tiefbunker-Rückbaus? Wie sollen diese Kosten finanziert werden?	Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	18. Wo und wie wird der Tiefbunkerteil unter dem Ankerhof öffentlich zugänglich sein?	Weder der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch die Vorhabenplanung beziehen Bereiche unter dem Ankerhof mit ein.
	19. In welcher Höhe werden vor Baubeginn Geldmittel für Baumaßnahmen nachgewiesen, damit das Projekt nicht als Bauruine endet?	Die Vorhabenträgerin hat den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	20. Zu welchen Büros in den Etagen 10 bis 18 liegen Mietverträge vor? 21. Wie sollen 70 Workstations pro Etage realisiert werden, wo doch die Grundrisse nur 50 Schreibtische ausweisen? (Quelle: www.metropol-ludwigshafen.de) 22. Nach Seite 8 des Umweltberichts ist in oberen Stockwerken u. a. „Wohnen“ vorgesehen, was www.metropol-ludwigshafen.de widerspricht. Was stimmt?	Die nebenstehenden Fragen betreffen Aspekte, die über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinausgehen. Die angegebene Internetadresse entwickelt keine planungsrechtliche Verbindlichkeit. Die verbindlich zulässige Nutzung ergibt sich vielmehr (neben der Planzeichnung) aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser lässt die einstmals angedachte Wohnnutzung nicht mehr zu. Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell korrigiert.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	23. Warum hat der Investor Stefan Keller die Werbung zum Investmentfonds Metropol Ludwigshafen auf seiner Website www.udi.de vor vielen Monaten eingestellt? 24. Warum ist der Investor Stefan Keller schon viele Monate nicht mehr im Zusammenhang mit Metropol Ludwigshafen aufgetreten? 25. Wer ist aktuell Investor? 26. Wer möchte als Investor einsteigen? 27. Welches Bauunternehmen soll Metropol bauen? 28. Welche Bauunternehmen wollen Metropol bauen? 29. Wer hat den Antrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan unterschrieben? 30. Wann hätte die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG Insolvenz anmelden müssen (Anlage 2)? (Quelle: www.bundesanzeiger.de)	Vorhabenträgerin und Unterzeichnerin des Durchführungsvertrages ist die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG. Die nebenstehenden Fragen betreffen Aspekte, die über den Regelungsinhalt der Bauleitplanung hinausgehen. Vorhabenträgerin und Unterzeichnerin des Durchführungsvertrages ist die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG. Sie hat den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Hinweis: der Einwänder hat seiner nebenstehenden Stellungnahme das Ergebnis einer Recherche beim Bundesanzeiger über einzelne mit dem Vorhaben assoziierte Unternehmen beigefügt, welches als „streng vertrauliche Exklusivinformation für Stadtverwaltung Ludwigshafen“ bezeichnet wurde. Die präsentierten Rechercheergebnisse lassen aber keine interpretationsfreien Rückschlüsse auf das Vorhaben zu.
22.	**Bürger 20** ich möchte einige Punkte zum Bau des Hochhauses und der Tiefgarage anmerken. Um Schaden und Gefahren der angrenzenden Häuser abzuwenden, sollte die Stadt dem Bauträger die Auflage erteilen, eine umfangreiche Beweissicherung vor Baubeginn durchzuführen. Ebenfalls sollte der Bauträger vorab nachweisen, dass er für den Schadensfall eine ausreichende Versicherung hat. Ich gehe davon aus, dass vor Baubeginn der Tiefgarage umfassend durch ein Gutachten geklärt wird, ob dadurch die Statik des Moschhochhauses negativ beeinflusst wird.	Zu den nebenstehend angefragten Sachverhalten wird die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen durchführen: - Eine Beweissicherung der Nachbarbauten durch ein Sachverständigenbüro wird vor dem Start der Baumaßnahme durchgeführt und dokumentiert. - Schon im eigenen Interesse der Vorhabenträgerin wird für die Baumaßnahme eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung vom Bauherrn abgeschlossen. - Für die Tiefgarage wird eine Baugrube unter Berücksichtigung des erstellten Baugrundgutachtens hergestellt, welches

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		in der Offenlage zur Einsicht vorlag. Nach statischen Erfordernissen wird ein Verbau zur Baugrubensicherung hergestellt. - Die Herstellung des Verbaus wird erschütterungsarm erfolgen. - Grundsätzlich ist aufgrund der Entfernung des Moschhochhauses von über 50 m bis zur Baugrube und der vorgesehenen Bauweise die Gefahr von Setzungen, die aus der Herstellung der Baugrube und des Tiefgaragenbauwerks resultieren, eher als gering einzustufen. Eine Nullmessung (Einmessen des Hochhauses) sowie Erschütterungsmessungen sind durch die Vorhabenträgerin daher nicht vorgesehen. Die Abrissarbeiten an der Hochstraße wurden bereits in die Wege geleitet.
	Auswirkungen durch das neue Flächenangebot: Das Entstehen weiterer Leerstände in der Innenstadt sollte unbedingt vermieden werden. Durch Umzug in neuere Gebäude könnte so schnell in angrenzenden Häusern mit Gewerbeeinheiten, die nicht mit dem Charme eines modernen Neubaus mithalten können ein fragwürdiges Mieterklientel Einzug erhalten. Es wäre wünschenswert, wenn die Stadt eine Umwandlung freiwerdender Praxis- und Büroflächen in Wohnungen fördern würde.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Stadt Ludwigshafen, Leerstände zu vermeiden. Diers kann aber nicht in Form einer Marktregulierung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten – unabhängig von der Bauleitplanung – weiterhin das ihr zur Verfügung stehende Instrumentarium nutzen, um die Wirtschaft, den Wohnungsbau und auch die Bestandssanierung zu fördern.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
23.	**Bürger 21** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen (wie zum Beispiel bei der Bibliothek in Freiburg). Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden, um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche? - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. - Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag. - Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht. - Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt. Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	- Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anlieferund Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: *„[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]*“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt.
		Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann.
	- Nach dem Wegfall des Platanenhains wird den Bewohnern, Gästen und auch Tieren von Ludwigshafen die letzte grüne Oase in der Lu-Mitte Umgebung weggenommen.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Den nebenstehend formulierten Bedenken wird damit effektiv entgegen gewirkt.
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
24.	**Bürger 22** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. - Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag. - Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	- Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anliefer- und Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt.
	Meines Erachtens darf das Metropol-Hochhaus aus oben genannten Gründen nicht gebaut und der Platanenhain nicht verkauft werden. Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
25.	**Bürger 23** - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen (wie zum Beispiel bei der Bibliothek in Freiburg). Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden, um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.
	- Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen.	Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet.
	- Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag.	Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen.
	- Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	- Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die As-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		pekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anlieferund Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt.
	- Die drei gleichzeitigen und nahliegenden Baustellen könnten die baulichen Schäden an den umgehenden Gebäuden verursachen. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Eine Beweissicherung der Nachbarbauten durch ein Sachverständigenbüro wird vor dem Start der Baumaßnahme für das Vorhaben durchgeführt und dokumentiert. Schon im eigenen Interesse wird für das Vorhaben eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung vom Bauherrn abgeschlossen.
	- Nach dem Wegfall des Platanenhains wird den Bewohnern, Gästen und auch Tieren von Ludwigshafen die letzte grüne Oase in der Lu-Mitte Umgebung weggenommen.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Den nebenstehend formulierten Bedenken wird damit effektiv entgegen gewirkt.
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
26.	**Bürger 24** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. - Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag. - Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht. - Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt. Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die ne-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		benstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anlieferund Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt. Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird. Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.
27.	**Bürger 25** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchfüh-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		rungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet.
	- Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag.	Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen.
	- Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	- Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	- Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anlieferund Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vor-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		gelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann.
	- Derzeit gibt es bereits große Büroflächen im Bereich des Berliner Platzes die nicht genutzt werden (z.B. im Faktorhaus). Auf den Leerstand der Ladenflächen in der Innenstadt und der Walzmühle muss nicht näher drauf eingegangen werden, da dies augenscheinlich ist. Des Weiteren sind im Umfeld des Berliner Platzes bereits 4 Parkhäuser, die alles andere als ausgelastet sind. Es erschließt sich mir daher nicht, warum durch den Bau eines 19-stöckigen Gebäudes neue Büro und Ladenflächen geschaffen werden müssen. Warum ein fünftes Parkhaus gebaut werden muss, obwohl die andere vier Parkhäuser nicht annähernd ausgelastet sind, bleibt ebenfalls ein Rätsel.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Stadt Ludwigshafen, Leerstände von Büro- und Verkaufsflächen im Stadtgebiet zu vermeiden. Diers kann aber nicht in Form einer Marktregulierung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten – unabhängig von der Bauleitplanung – weiterhin das ihr zur Verfügung stehende Instrumentarium nutzen, um die Wirtschaft, den Wohnungsbau und auch die Bestandssanierung zu fördern. Was den Bedarf an Stellplatzflächen im Bereich der Innenstadt anbelangt, so wurde – abweichend von der nebenstehend vertretenen Meinung – ein Mangel der Mangel festgestellt. Der Stellplatznachweis erfolgt – unabhängig von etwaig abweichenden Wahrnehmungen des Bedarfes – auf der Grundlage des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der konkretisierenden Verwaltungsvorschrift aus Juli 2000.
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
28.	**Bürger 26** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, möchte ich folgendermaßen kommentieren: • Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann.
	• Bevor das Gelände neu genutzt wird durch einen Neubau sollte die Bunkeranlage zurückgebaut werden und nicht einfach verschüttet werden!	Der bauliche Umgang mit dem Bunker ist in Kapitel 3.3.2 der Begründung in groben Zügen beschrieben. Dieser wird demnach für den Neubau bis auf die Bodenplatte und teilweise die Wände abgebrochen und insofern tatsächlich „zurückgebaut“. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.
	• Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden Störungen des Verkehrs und in anliegenden Gebäuden (wie zum Beispiel bei der Bibliothek in Freiburg).	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.
	• Die Bebauung des Geländes durch zwei Hochhäuser erscheint mir als zu dicht (Brandschutz / Windströmungen).	Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. Mögliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen durch Wind waren Gegenstand einer qualifizierten Untersuchung (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), deren Ergebnisse in den Planunterlagen dokumentiert sind. Die tatsächlich eintretenden Veränderungen nehmen demnach kein erhebliches bzw. unzumutbares Maß ein.
	• Insgesamt erscheint mir die Bebauung des Platzes mit so hohen Gebäuden als Zweifelhaft (Schattenwurf auf andere Gebäude und Straßen, Sicherheit in den Gebäuden).	Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes und die resultierende Veränderung der Besonnung gegenüber dem Bestand (Tortenschachtel) über den gesamten Jahreszeitraum wurde an verschiedenen repräsentativen Punkten in der Nachbarschaft untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Höhe des Gebäudes hinsichtlich der Besonnungszeiten zwar Qualitätsminderungen an verschiedenen untersuchten Punkten gibt, jedoch die aus den einschlägigen Normen ableitbaren Mindeststandards, soweit sie nicht bereits vorher bereits unterschritten waren, im Wesentlichen weiterhin eingehalten werden. Die teilweise sich tatsächlich ergebenden zusätzlichen Einschränkungen werden als solche erkannt und sind in Kapitel 6.3.3 der Begründung im Detail und bezogen auf die einzelnen betroffenen Gebäude und Wohnungen dokumentiert. Für die Besonnungsbetrachtung wurden exemplarisch Standorte herausgegriffen, an denen die Planung zu Änderungen führen und die den Anforderungen der DIN 5034 entsprechen, um eine Anwendung der Beurteilungskriterien zu erzielen. Für benachbarte Standorte (Fenster) sind vergleichbare oder geringere Einschränkungen durch die Planung gegeben. An Gebäuden in der Ludwigstraße sind gegenüber Punkt 7 oder 5 geringere Auswirkungen durch die Planung gegeben. In höheren Stockwerken sind gegenüber den betrachteten niederen Stockwerken keine

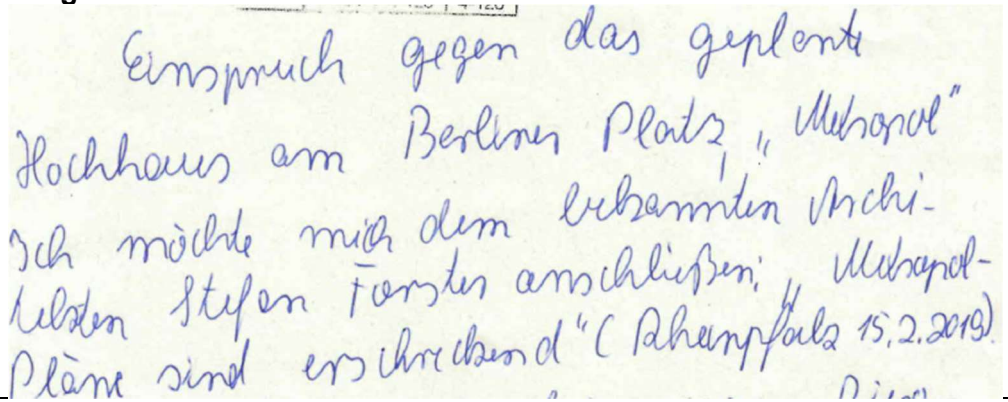
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• Wegfall der Platanenanlage als innerstädtisches Erholungsareal wegen des Baus einer Tiefgarage finde ich untragbar. Ein begrüntes Areal ist als Auflockerung der innerstädtischen Bebauung zu begrüßen. • Ein innerstädtischer Park statt der Bebauung des Geländes wäre für Ludwigshafen sehr zuträglich und würde viel zur Attraktivität der Stadt beitragen! • Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt. Zusammenfassung: Ludwigshafen wäre gut beraten, sich mehr um die Attraktivität der Stadt zu kümmern. Die wird bestimmt nicht erhöht, wenn man mitten in die Stadt zwei Hochhäuser baut, die wahrscheinlich auch keine 50 Jahre überdauern wie man ja am Rathaus-Center sieht. Eine größere Parkfläche würde der Stadt sehr zuträglich sein. Des weiteren könnten die Ludwigsstraße und Bismarckstraße durch Neu-Investitionen attraktiver gemacht werden. Ich bitte meine Kommentare wohlwollend zur Kenntnis zu nehmen.	Konflikte mit den Beurteilungswerten gegeben. Es ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen. Das Vorhaben ist nach Auffassung der Stadt durchaus dazu geeignet, einen positiven Beitrag zur Attraktivität der Stadt Ludwigshafen zu leisten. Entsprechende Aussagen zum gestalterischen und zur städtebaulichen Konzeption sind in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

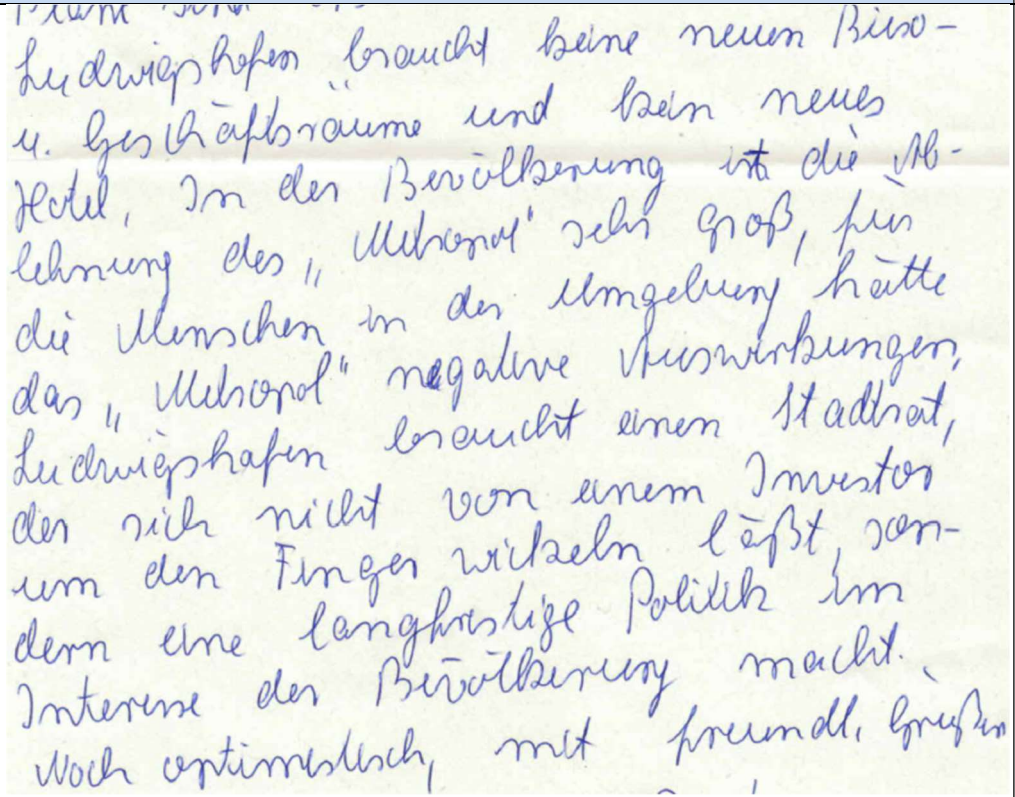
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
29.	**Bürger 27** Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: - Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. - Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen. - Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag. - Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen auf dem Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht. - Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt. Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, dass, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	- Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	- Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	- Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	- Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner durch den Anlieferund Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich, unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt. Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.
30.	**Bürger 28** Einspruch gegen das geplante Hochhaus am Berliner Platz, „Metropol“ Ich möchte mich dem bekannten Architekten Stefan Forster anschließen: „Metropol-Pläne sind erschreckend“ (Rheinpfalz 15.2.2019)	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorhabenplanung als „erschreckend“ wahrgenommen wird. Nach Auffassung der Stadt ist das Vorhaben jedoch durchaus dazu geeignet, einen positiven Beitrag zur Attraktivität der Stadt Ludwigshafen zu leisten. Entsprechende Aussagen zum gestalterischen und zur städtebaulichen Konzeption sind in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 Ludwigshafen braucht keine neuen Büro- u. Geschäftsräume und kein neues Hotel. In der Bevölkerung ist die Ablehnung des „Metropol“ sehr groß, für die Menschen in der Umgebung hätte das „Metropol“ negative Auswirkungen, Ludwigshafen braucht einen Stadtrat, der sich nicht von einem Investor um den Finger wickeln läßt, sondern eine langfristige Politik im Interesse der Bevölkerung macht. Noch optimistisch, mit freundl. Grüßen	Die durch die Öffentlichkeit geäußerten Bedenken wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gehört und in die Planung eingestellt. Um den Bedenken zu möglichen negativen Auswirkungen Rechnung zu tragen wurden im Rahmen der Planung umfangreiche Fachgutachten beigebracht und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert, welche schlussendlich die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umliegenden Bebauung nachweisen konnten. Durch die werden insofern nachweislich keine unzumutbaren Zustände hergestellt. Die Entwicklung des Vorhabens erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Im Vordergrund der vorliegenden Planung stehen nicht die Interessen des Investors, vielmehr wird eine mit den langfristigen städtebaulichen Zielen in Einklang stehende Bebauung an der Stelle des alten Kaufhofs angestrebt. Die Vorstellungen der Investoren werden nur insofern unterstützt, wie sie mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Ludwigshafen vereinbar sind.
31.	**Bürger 29** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: Wenn das Metropol Hochhaus gebaut würde, dann wird es ganzjährig zu spiegelnden Scheiben und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen.

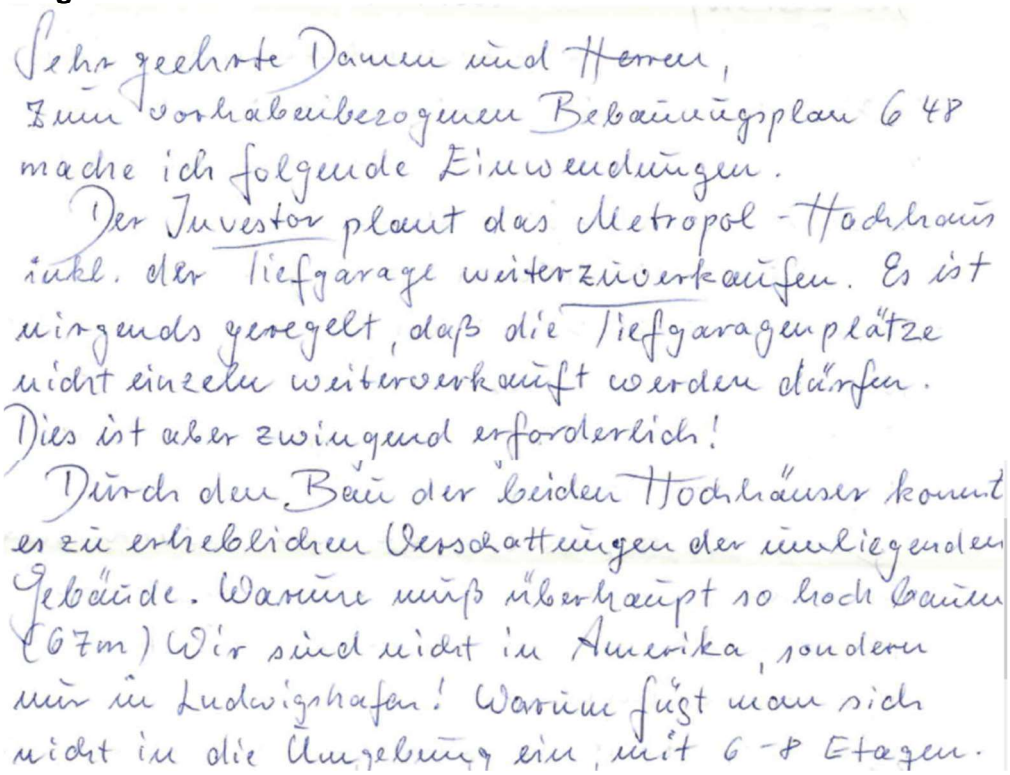
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche?	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.
	Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner entsteht durch den Anliefer- und Entsorgungsverkehr der Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels. Eine Anfahrtszone für Reisebusse und Privatfahrzeuge ist nicht vorgesehen und hat in unmittelbarer Nähe zum Hotel auch keinen Platz. Zu befürchten ist daher, dass v.a. Reisebusse die Bismarckstr. stark belasten oder gar im Fußgängerbereich des Berliner Platzes wenden und parken werden.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird. Das Busreisegeschäft ist in der Hotellerie generell das niedrigste Preissegment. Die Vorhabenträgerin richtet sich an die Zielgruppe der Geschäftsreisenden und Freizeitgäste, die zumeist einzelne oder maximal 10 Zimmer zugleich buchen. Busgruppen wären demnach allenfalls in der Nebensaison denkbar. Sofern das Hotel dennoch von Reisegruppen mit Bussen angefahren werden sollte, kann aufgrund der Freiraumplanung mit Busaufstellfläche vor dem Hochhaus davon ausgegangen werden, dass hier auch ein kurzzeitiger Halt von Reisebussen möglich ist. Die Bushaltestelle wurde bereits so konzipiert, dass mehrere Busse sich hier im Zuge der Bismarckstraße aufstellen können. Ein genereller Wartebereich vor Hotels in Großstädten ist im Regelfall nicht erforderlich und wird so auch nicht geplant. Die Haltedauer ist dadurch begrenzt. Wartende bzw. parkende Busse werden nach dem Entladen zu zentralen Stellen bzw. Parkbereichen für Reisebusse gefahren, um das generelle Verkehrsaufkommen im ruhenden Verkehr in den Innenstadtbereichen zu reduzieren und den öffentlichen Raum entsprechend nachhaltiger gestalten zu können.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen.	Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet.
	Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines Brandüberschlages im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag.	Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen.
	Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag, der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen bzw. Ersatzpflanzungen auf dem jetzigen Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle des Wiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	Die Finanzierung des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er privates Gelände, das, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als Bauland und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.
	Nach den jetzigen Planungen soll anstelle des Platanenhains eine zweigeschossige Tiefgarage entstehen. Eine solche wurde aber zunächst als nicht möglich bezeichnet aufgrund des schwierigen Untergrundes ("Schlufflinse"). Derzeit wird dieses Thema ignoriert, ohne dass es eine Bodenuntersuchung gegeben hätte. Niemand weiss daher, wie sich der Untergrund bei der Ausschachtung tatsächlich darstellt und ob angrenzende Gebäude z.B. durch Grundwasserumleitungen destabilisiert werden. Dazu zählt insbesondere das sog. Mosch-Hochhaus. Sollten sich Bauschäden ergeben, wäre die Tiefgarage und somit der Hochhausbau infrage gestellt oder zumindest auf einige weitere Jahre verzögert mit entsprechenden offenen Baugruben.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zurückgewiesen. In Kapitel 3.2.7 der Begründung sind Aussagen zum Baugrund dokumentiert, welche sich unmittelbar auf ein entsprechendes (und dort angeführtes) Fachgutachten stützen. Die städtischen Bauaufsicht als Fachbehörde war, am vorliegenden Verfahren beteiligt und hat per Stellungnahme mitgeteilt, dass aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zum Sachverhalt befürchteter Bauschäden wird die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen durchführen: - Eine Beweissicherung der Nachbarbauten durch ein Sachverständigenbüro wird vor dem Start der Baumaßnahme durchgeführt und dokumentiert. - Schon im eigenen Interesse wird für die Baumaßnahme eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung vom Bauherrn abgeschlossen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		- Für die Tiefgarage wird eine Baugrube unter Berücksichtigung des erstellten Baugrundgutachtens hergestellt, welches in der Offenlage zur Einsicht vorlag. Nach statischen Erfordernissen wird ein Verbau zur Baugrubensicherung hergestellt. - Die Herstellung des Verbaus wird erschütterungsarm erfolgen. Grundsätzlich ist aufgrund der Entfernung des Moschhochhauses von über 50 m bis zur Baugrube und der vorgesehenen Bauweise die Gefahr von Setzungen, die aus der Herstellung der Baugrube und des Tiefgaragenbauwerks resultieren, eher als gering einzustufen. Im Übrigen ist den Planunterlagen zu entnehmen und in diesen verbindlich festgesetzt, dass nach Errichtung der Tiefgarage der Platanenhain wieder herzustellen ist und die Tiefgarage insofern mitnichten „anstelle des Platanenhains“ entstehen soll.
	Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der Tiefbunker im Bebauungsbereich unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt.
	Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
32.	**Bürger 30**  Sehr geehrte Damen und Herren, Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 mache ich folgende Einwendungen. Der Investor plant das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, daß die Tiefgaragenplätze nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich! Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Gebäude. Warum muß überhaupt so hoch gebaut (67m) Wir sind nicht in Amerika, sondern nur in Ludwigshafen! Warum fügt man sich nicht in die Umgebung ein, mit 6-8 Etagen.	Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet. Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben. Die Konzeption des Vorhabens, die daraus erwachsene Zahl der Stockwerke und somit schlussendlich die dadurch bedingte

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Finanzierung des Projektes Metropol ist nicht transparent und scheint auch dürch eine geringe Vermietungsquote nicht gesichert. Die Gefahr, daß dem Investor, während der Bauphase das Geld ausgeht, ist dadürch besonders hoch. Ein „Erfurter Ring“ wie in Rüdesheim, brauchen wir nicht in Ludwigshafen	Bauhöhe sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Kubatur des Gebäudes und seine Wirkung auf das Stadtbild werden als durchaus verträglich angesehen. Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Es liegen auch keine vertraglichen Vereinbarungen beim Wiederverkauf vor, die die uneingeschränkte Nutzung des Platanenhains in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellt. Der Platanenhain ist besonders für uns Hochhaus-Mieter und Eigentümer ein Filter, der viel Staub und Schmutz auffängt, da ja auch in Zukunft, täglich ganze Autoschlangen sich über die Hochstraße bewegen. Also brauchen wir diese Bäume auch zum Schutz unserer Gesundheit, oder wollen unsere Politiker hier in Ludwigshafen die Bevölkerung aus der Stadtmitte vertreiben?	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Diese Leute, die dies zu verantworten haben, wohnen ja nicht hier, sondern außerhalb im Grünen. Deshalb ist auch kein Interesse da, dies zu erhalten. Andere Städte machen gerade das Gegenteil! Sie sorgen dafür, daß es mehr Grün in der Stadt gibt, für die Menschen, daß sie sich wohlfühlen. Aus Ludwigshafen kann man ja nur noch flüchten.	Die Unterstellung mangelnden Interesses seitens der verantwortlich handelnden Personen (bis hin zu den gewählten Volksvertretern im Stadtrat) wird zurückgewiesen. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	Außerdem, wer kommt für die Schäden an unserem Haus bzw. Wohnungen auf, die durch das Ausbaggern des Platanenhains, aber auch durch den Hochstraßen Abriss bzw. Wiederaufbau? Darüber spricht niemand! Ich jedenfalls, habe noch nichts davon gehört!	Zum Sachverhalt befürchteter Bauschäden wird die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen durchführen: - Eine Beweissicherung der Nachbarbauten durch ein Sachverständigenbüro wird vor dem Start der Baumaßnahme durchgeführt und dokumentiert. - Schon im eigenen Interesse wird für die Baumaßnahme eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung vom Bauherrn abgeschlossen. - Für die Tiefgarage wird eine Baugrube unter Berücksichtigung des erstellten Baugrundgutachtens hergestellt, welches in der Offenlage zur Einsicht vorlag. Nach statischen Erfordernissen wird ein Verbau zur Baugrubensicherung hergestellt. - Die Herstellung des Verbaus wird erschütterungsarm erfolgen. Grundsätzlich ist aufgrund der Entfernung des Moschhochhauses von über 50 m bis zur Baugrube und der vorgesehenen

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Bauweise die Gefahr von Setzungen, die aus der Herstellung der Baugrube und des Tiefgaragenbauwerks resultieren, eher als gering einzustufen.
33.	**Bürger 31** zur Offenlage des Bebauungsplans gibt es für mich einige Fragen, Anregungen und Einwendungen. Wie ich der Rheinpfalz entnehmen konnte, gibt es für das Gebäude offensichtlich noch immer nur eine geringe Anzahl an sogenannten „Ankermietern“. Bei einem Investor als Bauherr ist davon auszugehen, dass im Anschluss an eine Fertigstellung der Gebäude ein Weiterverkauf geplant ist. Sollte diese „dürftige“ Vermietungsquote dann immer noch Bestand haben, ist von schwierigem Verkauf und jahrelangem Leerstand oder Teilleerstand der Gebäude auszugehen. Damit hätte die Stadt und ihre Bürger einen hässlichen Moloch mitten an exponierter Stelle zu verkraften. Andererseits geht dem Investor ohne ausreichende Vorvermietung vielleicht das Geld aus und das Gebäude würde nur teils fertiggestellt. Liegt überhaupt eine transparente und wasserdichte Finanzierung vor, die eine Baugenehmigung generell rechtfertigen würde? Die Erfahrungen mit Timon Bauregie haben in der Vergangenheit gezeigt, dass höchste Wachsamkeit im Umgang mit deren Versprechungen angesagt ist. Dieses Gebäude soll völlig unangepasst und überdimensioniert als Fremdkörper in seine Umgebung gestellt werden. Davon abgesehen, dass meiner Meinung nach, die Höhe der Gebäude an dieser Stelle gar nicht genehmigt werden dürfte, frage ich mich, in welcher Weise werden hier Anlieferung und Entsorgung der dortigen Gewerbetreibenden und Mieter geregelt? Wie wird dafür gesorgt, dass die umliegenden Anwohner und Gewerbetreibenden keine Einschränkungen ihres Wohnwertes und der Lebensqualität in Kauf nehmen müssen? Erhalten diese Ausgleiche dafür, dass ihre Häuser künftig verschattet werden, dass ein ständiger Zug herrschen wird? Wurden diesbezüglich Prüfungen (Luftzug, Verschattung) durchgeführt, die alle Tages- und Jahreszeiten berücksichtigen?	Grundsätzlich liegt der Bauleitplanung das nebenstehend angesprochene städtebauliche Ziel zugrunde, den städtebaulichen Missstand eines leerstehenden Gebäudes zu beheben, welches aufgrund seiner speziellen Bauart zuletzt praktisch nicht mehr zu vermieten war. Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ludwigshafen stützt ihre Planungen nicht auf Versprechungen, sondern auf verbindliche Regelungen und Vertragswerke. Es ist zutreffend, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner baulichen Höhe in seinem städtebaulichen Umfeld deutlich hervorhebt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies ebenso dokumentiert, wie die städtebaulichen Aspekte, welche zu der Einschätzung führen, dass die gewählte Bauform dennoch durchaus städtebaulich verträglich ist. Die Abfallentsorgung wird durch die Vorhabenträgerin bzw. die jeweiligen Betreiber der einzelnen gewerblichen Nutzungen gewährleistet. Ausreichende Stellflächen für eine gesammelte Entsorgung sind im Rahmen der im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentierten Lieferzonen gewährleistet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Parksituation der Innenstadt ist bereits jetzt am Anschlag. Nach Fertigstellung des Pfalzwerke-Anwesens, dem Einzug der TWL-Mitarbeiter in das ehemalige Kaufhof-Haus sowie der Fertigstellung des Wohngebäudes Bürgerhof der GAG werden weitere Parkplätze in Parkhäusern, auf öffentlichen Parkplätzen und entlang den Straßen belegt sein. Mit welchem Recht kann ein Investor einfach Planungen für ein Parkhaus Platanenhain einreichen, das ihm gar nicht gehört und dazu mit einer nicht ausreichender Menge an Parkplätzen, gemessen an seinem Bauvorhaben? Und wieso kann er sogar damit rechnen, dass dies genehmigt wird? Gibt es hier bereits nicht veröffentlichte Absprachen, Zusagen oder gar Verträge, die am Bürger vorbei getroffen und ihm verschwiegen wurden? Gelten für Investoren andere Regeln als für private Bauherren? [illegible] die Argumentation.	Um den nebenstehenden Bedenken zu Luftzug und Verschattung Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Die Ergebnisse dieses Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan in den Kapiteln 6.3.2 und 6.3.3 detailliert wiedergegeben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bestehende Parkplatzsituation als kritisch empfunden wird. Die nebenstehende Unterstellung, der Investor könne damit rechnen, nicht hinreichende Planungen würden genehmigt, wird mit Nachdruck entgegengetreten. Generell kann kommunale Bauleitplanung durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgte die Planung aber in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen als Eigentümerin des betreffenden Grundstücks. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis auf der Grundlage des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der konkretisierenden Verwaltungsvorschrift aus Juli 2000 geführt. Alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch ein Baulasteintragung abgesichert). Die für den Vorhabenträger geltenden Regeln ergeben sich im Grundsatz aus dem Baugesetzbuch und die daran gebundenen Verordnungen und entfalten Ihre Gültigkeit auch für private Bauherren.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Was passiert mit dem Tiefbunker unter dem geplanten Objekt? Reicht die Argumentation, dass ein Abriss zu teuer käme aus, damit man einfach „irgendwo anders“ seinen Bauherrenpflichten zum Bau nicht einmal ausreichender Parkplätze nachkommen kann? Fällt der Tiefbunker unter den Begriff „Kulturdenkmal“ und wie soll damit weiter verfahren werden?	Der bauliche Umgang mit dem Bunker ist in Kapitel 3.3.2 der Begründung in groben Zügen beschrieben. Er wird demnach in Teilen zurückgebaut. Insofern kann die nebenstehende Annahme, ein Abriss sei zu teuer, nicht nachvollzogen werden. Der Begründung zum Bebauungsplan ist in Kapitel 5.5.1 Denkmalschutz unter anderem zu entnehmen: „*Der unterhalb des ehemaligen Gebäudes „Tortenschachtel“ vorhandene Bunker ist weder in der Liste der Kulturdenkmäler, noch in der Denkmaltopografie der Stadt Ludwigshafen aufgeführt.*“ Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann. Der bauliche Umgang mit dem Bunker ist in Kapitel 3.3.2 der Begründung in groben Zügen beschrieben. Er wird demnach in Teilen zurückgebaut.
28.	**Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: **Bergbau / Altbergbau:** Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.12.2019 (Az.: 3240-0301-16/V2), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die betreffende Stellungnahme ist vorstehend wiedergegeben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Boden und Baugrund **– allgemein:** Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. **- mineralische Rohstoffe:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände **- Radonprognose:** Die in den Textlichen Festsetzungen unter 5.10 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt. Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem Schreiben vom 11.04.2016 (Az.: 3240-0301-16/V1).	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Ebene der Bauleitplanung sind die gutachterlichen Aussagen hinreichend präzise. Die nebenstehende Empfehlung betrifft die Ebene der Planumsetzung. Seitens der Vorhabenträgerin ist eine fachliche Baubegleitung vorgesehen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der Planumsetzung. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken bestehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aussagen zur Radonbelastung fachlich bestätigt werden. Die allgemeinen Hinweise wurden im Zuge der Messungen beachtet, die Ergebnisse werden nebenstehend bestätigt

10.7.5 Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 20.02.2020 bis 23.03.2020 durchgeführt wurde, gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	**Bürger 32** mir ist völlig unverständlich, wie die Stadt Ludwigshafen in ihrer zentralen Mitte eine solchermaßen Auto-orientierte Bebauung zulassen kann. Die Immobilie wird in Zukunft weiteren Autoverkehr in die Stadtmitte ziehen - Ludwigshafen gibt jede moderne, alternative Stadtplanung auf sehr lange Sicht aus der Hand. Meine Forderung: - die Zahl der Autostellplätze minimieren - nur eine begrenzte Zahl an Stellplätzen zulassen, diese ausschließlich für Carsharing und mit E-Anschluss - ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder vorschreiben Die Immobilie liegt wie keine andere für den ÖPNV, Fuß- und Fahrradverkehr ideal gelegen: Berliner Platz, Bahnhof Mitte, Fahrradrouten, Einkaufsmöglichkeiten. Wo, wenn nicht hier, könnten Sie "autofrei" hinbekommen?	Die Zahl der für ein Bauvorhaben notwendigen Stellplätze ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften zur Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der dazugehörigen Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Im konkreten Fall wurde bereits die sehr gute ÖPNV-Anbindung dahingehend berücksichtigt, dass die ermittelte Zahl der Stellplätze um 30 v.H. reduziert werden durfte. Obwohl eine weitgehend „autofreie“ Nutzung des Vorhabens grundsätzlich wünschenswert wäre, erscheint dies nicht realistisch und so muss die Vorhabenträgerin die nach den landesrechtlichen Vorgaben vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen nachweisen. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze würde nicht zwingend zur Senkung des motorisierten Verkehrs führen, mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aber städtebauliche Konflikte bezogen auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Projektes auslösen. Der Anregung wird somit nicht gefolgt. Die Planung sieht bereits vor, dass eine große Zahl Fahrradstellplätze hergestellt wird, welche auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend festgesetzt wurden (vgl. hierzu auch Kapitel 3.3.2 Unterpunkt „Erschließung, Parken und Anlieferung“ in der Begründung zum Bebauungsplan).

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	**Bürger 29, 2. Stellungnahme** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 „Hochhaus Berliner Platz“, mache ich folgende Einwendungen: Wenn das sog. „Metropol Hochhaus“ gebaut würde, wird es ganzjährig zu **spiegelnden Scheiben** und entsprechenden „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung kommen. Ein Herunterlassen der dortigen Rollläden um diese irritierenden Störungen zu unterbinden, ist den jeweiligen Mietern und Eigentümern in der Umgebungsbebauung nicht zuzumuten. Durch den Bau der beiden Hochhäuser kommt es zu erheblichen **Verschattungen** der umliegenden Gebäude, die in den entsprechenden Gutachten (gerade in den Herbst- und Wintermonaten) nicht korrekt und ausreichend gewürdigt wurden. Wer trägt eventuell daraus entstehende Schadensersatzansprüche? Ich befürchte, dass die Abstände zwischen den beiden Metropol-Hochhäusern zur Verhinderung eines **Brandüberschlages** im Vollbrand zu gering sind. Ebenso verhält es sich beim Abstand der beiden Metropol-Hochhäuser zum Ankerhof-Gebäude. Auch hier befürchte ich einen zu geringen Abstand bei Brandüberschlag.	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 werden verbindliche Vorgaben geschaffen, die Fensterreflexionen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduzieren. Diese schwerpunktmäßig für den Vogelschutz konzipierten Maßnahmen dienen zugleich zur Vermeidung von Blendeffekten. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits entsprochen. Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten beigebracht, welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Insofern kann die nebenstehende (nicht weiter begründete) Unterstellung, die Aspekte der Verschattung seien nicht korrekt und ausreichend gewürdigt worden, nicht nachvollzogen werden. Ein nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entschädigungspflichtiger planerischer Eingriff läge nur vor, wenn die Kommune durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen einschränken würde. Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben. Die Aspekte eines sachgerechten Brandschutzes wurden bei der Konzeption des Vorhabens berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist daher nicht in Frage zu stellen. Um eine Baugenehmigung zu erhalten muss die Vorhabenträgerin zusätzlich auf Ebene der Genehmigungsplanung ein detailliertes Brandschutzkonzept vorlegen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Eine Verringerung des Wohnwertes und der Lebensqualität der Anwohner entsteht durch den **Anliefer- und Entsorgungsverkehr** der geplanten Gewerbebetriebe (Gaststätten, Praxen etc.) und des Hotels. Eine Anfahrtzone für Reisebusse und Privatfahrzeuge ist nicht vorgesehen und hat in unmittelbarer Nähe zum Hotel auch keinen Platz. Zu befürchten ist daher, dass v.a. Reisebusse die Bismarckstraße stark belasten oder gar im Fußgängerbereich des Berliner Platzes wenden und parken werden.	Im Zuge der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten vorgelegt. Diesen ist zu entnehmen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen nicht über das zumutbare Maß hinaus gehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass auch die „Tortenschachtel“ mit entsprechenden Verkehren verbunden war. Ein erheblicher, quasi enteignungsgleicher Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner kann nach Lage der Dinge nicht gesehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Unveränderbarkeit des räumlichen Umfeldes nicht existiert. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Neubau des Hochhauses am Berliner Platz beispielsweise im Zuge der Bismarckstraße lediglich Verkehrszunahmen von bis zu ca. 400 Kfz/24 h im Abschnitt zwischen Dammstraße und Wredestraße ergeben. Dies ist bei Gesamtbelastungen von heute über 7.000 Kfz/24 h als absolut untergeordnet anzusehen. Somit kann aus den zu erwartenden Verkehrszunahmen sowie aus den zu erwartenden Anliefer- und Entsorgungsvorgängen im Bereich Hochhaus Berliner Platz keine maßgebliche Verschlechterung der Lebensqualität abgeleitet werden. Zudem wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses am Berliner Platz auch der dazugehörige Straßenraum nachhaltig umgestaltet, sodass vielmehr durch die Gesamtmaßnahme eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erfolgen wird. Das Busreisegeschäft ist in der Hotellerie generell das niedrigste Preissegment. Die Vorhabenträgerin richtet sich an die Zielgruppe der Geschäftsreisenden und Freizeitgäste, die zumeist einzelne oder maximal 10 Zimmer zugleich buchen. Busgruppen wären demnach allenfalls in der Nebensaison denkbar.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Sofern das Hotel von Reisegruppen mit Bussen angefahren werden sollte, kann aufgrund der Freiraumplanung mit Busaufstellfläche vor dem Hochhaus davon ausgegangen werden, dass hier ein kurzzeitiger Halt von Reisebussen möglich ist. Die Bushaltestelle wurde bereits so konzipiert, dass mehrere Busse sich hier im Zuge der Bismarckstraße aufstellen können. Ein genereller Wartebereich vor Hotels in Großstädten ist im Regelfall nicht erforderlich und wird so auch nicht geplant. Es ist lediglich ein Bereich darzustellen, an dem Reisende in den Bus ein- bzw. aus dem Bus aussteigen können. Die Haltedauer ist dadurch begrenzt. Wartende bzw. parkende Busse werden nach dem Entladen zu zentralen Stellen bzw. Parkbereichen für Reisebusse gefahren, um das generelle Verkehrsaufkommen im ruhenden Verkehr in den Innenstadtbereichen zu reduzieren und den öffentlichen Raum entsprechend nachhaltiger gestalten zu können.
	Die **Finanzierung** des Projektes Metropol-Hochhaus ist nicht transparent und scheint, auch durch eine geringe Vermietungsquote, nicht gesichert. Die Gefahr, dass dem Projekt während der Bauphase das Geld ausgeht und nicht zu Ende gebracht werden kann, ist dadurch besonders hoch. Ein ggf. jahrzehntelanger Rohbau, wie am Erfurter Ring in Ruchheim, könnte die sehr wahrscheinliche Folge sein. Dies kann nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sein.	Eine umfängliche und transparente Dokumentation der Projektfinanzierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der auszulegenden Planinhalte. Die Vorhabenträgerin hat jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Kommune gegenüber den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.
	Nach den jetzigen Planungen soll anstelle des Platanenhains eine **zweigeschossige Tiefgarage** entstehen. Eine solche wurde aber zunächst als nicht möglich bezeichnet aufgrund des schwierigen Untergrundes ("Schlufflinse"). Derzeit wird dieses Thema ignoriert, ohne dass es eine Bodenuntersuchung gegeben hätte. Niemand weiss daher, wie sich der Untergrund bei der Ausschachtung tatsächlich darstellt und ob angrenzende Gebäude z.B. durch veränderte Grundwasserströme destabilisiert werden. Dazu zählt insbesondere das sog. Mosch-Hochhaus. Sollten sich Bauschäden oder andere Schwierigkeiten ergeben, wäre die Tiefgarage und somit der Hochhausbau infrage gestellt oder zumindest auf einige weitere Jahre verzögert mit entsprechenden offenen Baugruben.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zurückgewiesen. In Kapitel 3.2.7 der Begründung sind Aussagen zum Baugrund dokumentiert, welche sich unmittelbar auf ein entsprechendes (und dort angeführtes) Fachgutachten stützen. Die städtischen Bauaufsicht als Fachbehörde war, am vorliegenden Verfahren beteiligt und hat per Stellungnahme mitgeteilt, dass aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Zum Sachverhalt befürchteter Bauschäden wird die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen durchführen:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		- Eine Beweissicherung der Nachbarbauten durch ein Sachverständigenbüro wird vor dem Start der Baumaßnahme durchgeführt und dokumentiert. - Schon im eigenen Interesse wird für die Baumaßnahme eine Bauwesenversicherung mit ausreichender Schadensdeckung vom Bauherrn abgeschlossen. - Für die Tiefgarage wird eine Baugrube unter Berücksichtigung des erstellten Baugrundgutachtens hergestellt, welches in der Offenlage zur Einsicht vorlag. Nach statischen Erfordernissen wird ein Verbau zur Baugrubensicherung hergestellt. - Die Herstellung des Verbaus wird erschütterungsarm erfolgen. Grundsätzlich ist aufgrund der Entfernung des Moschhochhauses von über 50 m bis zur Baugrube und der vorgesehenen Bauweise die Gefahr von Setzungen, die aus der Herstellung der Baugrube und des Tiefgaragenbauwerks resultieren, eher als gering einzustufen. Im Übrigen ist den Planunterlagen zu entnehmen und in diesen verbindlich festgesetzt, dass nach Errichtung der Tiefgarage der Platanenhain wieder herzustellen ist und die Tiefgarage insofern mitnichten „anstelle des Platanenhains“ entstehen soll.
	Der Investor plant, das Metropol-Hochhaus inkl. der Tiefgarage weiterzuverkaufen. Es ist nirgends geregelt, dass die **Tiefgaragenplätze** nicht einzeln weiterverkauft werden dürfen. Dies ist aber zwingend erforderlich, damit im Bedarfsfall die Gemeinde nur einen Ansprech- oder Verhandlungspartner hat um etwaige Ansprüche oder Maßnahmen durchzusetzen.	Das Vorhaben ist durch einen definierten Vorhabenträger umzusetzen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt und nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Es gibt keinen städtebaulichen Vertrag, der die Pflege, den ggf. notwendigen Ersatz der Bäume, das Wässern im Bedarfsfall etc., der Platanen bzw **Ersatzpflanzungen** auf dem jetzigen Platanenhain und an der Berliner Straße und des Flügelnuss-Baumes auch im Falle desWiederverkaufs regelt bzw. sicherstellt. Dadurch ist nicht gewährleistet, dass der Platanenhain in seiner jetzigen bzw. geplanten Form der Bevölkerung Ludwigshafens dauerhaft zur Verfügung steht.	Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt.
	Es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen, auch bei Wiederverkauf, vor, die die uneingeschränkte **Nutzung des Platanenhains** in seiner jetzigen oder geplanten Form durch die Bevölkerung sicherstellen. Gestaltungsrechte, Nutzungsrechte der Stadt für die Bevölkerung sind dadurch nicht sichergestellt bzw. in irgendeiner Form geregelt. Auch dies kann nicht im Sinne der Bevölkerung und der Verwaltung sein.	Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft werden sollte, dann wäre er **privates Gelände**, das, wenn es durch die Bevölkerung uneingeschränkt genutzt werden sollen darf, entsprechend gewidmet sein müsste oder ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten geben muss.	Das Grundstück, auf dem der Platanenhain steht, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Die dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Platanenhains durch die Öffentlichkeit ist damit gewährleistet.
	Es kann keine Baugenehmigung, bzw. Satzungsbeschluss oder Abstimmung über die Baugenehmigung geben, solange der Platanenhain in städtischer Eigentümerschaft ist. Der Bauherr kann nicht rechtssicher Planungen im Rahmen der Offenlage vorlegen, die nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entsprechen.	Die nebenstehende Aussage ist nicht zutreffend. Kommunale Bauleitplanung kann durchaus unabhängig von Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Flächenverfügbarkeit für die Vorhabenträgerin wird im konkreten Fall aber durch Abschluss eines Grundstückstauschvertrags und Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt gewährleistet.
	Wenn der Platanenhain tatsächlich verkauft wird, kann dies nur als **Bauland** und nicht als Grünfläche erfolgen, da davon maßgeblich der Kaufpreis abhängt. Alles andere wäre nicht zum Wohle, sondern vielmehr zum Schaden der Stadt.	Die Ausführungen zum Kaufpreis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Interessen ihrer Bürger wahren. Es ist vorgesehen, das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt zu halten und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Das laufende Prüfverfahren der Generaldirektion Kulturelles Erbe, ob der **Tiefbunker** im Bebauungsbereich unter die Begrifflichkeit „Kulturdenkmal“ fällt, wurde nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und gewürdigt. Ich bitte um Prüfung meiner Einwendungen.	Das Prüfverfahren zur Denkmalwürdigkeit des Tiefbunkers ist abgeschlossen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 19.12.2019 (unter anderem) schriftlich auch entsprechend mitgeteilt: „*[…] Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge stehen dem Vorhaben jedoch keine Bedenken seitens der Dir. Landesdenkmalpflege entgegen. […]*“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt und gewürdigt. Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt.
3.	**Bürger 4, 3. Stellungnahme** **Wie kommt es dazu das ein Hr. Tetzner, der Bauingenieure für die Planung des Metropol-Hochhauses einsetzt, die einfach ohne Sinn und Verstand ein Hochhaus erstellen wollen, für die sie auf dem Grundstück des Metropol-Hochhauses keine ausreichende Stellplätze nachweisen können bzw. wollen.** **Die Stadt Ludwigshafen hat dem Abriss der Tortenschachtel zugestimmt. Eventuell auch noch dem Bauvorhaben zum Bau des Metropol-Hochhaus, alles auf dem Gelände der ehemaligen Tortenschachtel einschließlich der gesetzlich geforderten Stellplätze die für das geplante Metropol-Hochhaus erforderlich sind.**	Die Vorhabenträgerin hat den Vorhaben- und Erschließungsplan durch ein qualifiziertes Architekturbüro erstellen lassen. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage des § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der konkretisierenden Verwaltungsvorschrift aus Juli 2000. Alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze werden entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch ein Baulasteintragung abgesichert). Der Abriss der Tortenschachtel war gem. § 62 LBauO nicht genehmigungspflichtig und bedurfte keiner Zustimmung durch die Stadt. Die nebenstehenden Ausführungen werden insofern zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Der zeitliche Ablauf und der Plan ein Metropol-Hochhaus zu bauen kann den Verkauf des Platanenhains an den Investor nicht zulassen. **- Er hat das Grundstück der Tortenschachtel gekauft,** **- Dann die Tortenschachtel abgerissen.** **- Dann der Stadt Ludwigshafen die Baupläne für das Metropol-Hochhaus vorgelegt, Die für sein Bauvorhaben gesetzlich benötigten 420 KFZ-Stellplätze waren dem tetznerischen Planungsteam bekannt, den es sind gesetzliche Forderungen die ein Investor in jedem Fall einhalten muß.** **- Die Stadträte und die Stadt Ludwigshafen haben dem Bauvorhaben in dieser auf Grund seiner Vorgaben zugestimmt, in der Annahme die gesetzlichen Bestimmungen sind von dem tetznerischen Planungsteam eingehalten. Soweit ist alles OK.** **- Dann merkt das Tetznerischen Bauingenieur-Team wir können viel mehr Profit herausschlagen wenn wir den Stadtrat und die Stadt Ludwigshafen „überzeugen“ uns den Platanenhain für den Bau einer Tiefgarage zu verkaufen.** **- Dann sparen wir die Kosten für den Abriss des Tiefbunkers, können das Metropol-Hochhaus 70m hoch bauen, müssen die Statik für die unter dem Hochhaus befindliche Tiefgarage mit ca. 420 Stellplätzen nicht für ein darüber gebautes Hochhaus auslegen. Dadurch machen wir noch mehr Gewinn.** **Kein Investor kauft ein Gebäude in dieser Preisklasse ohne sich vorher genauestens über die Sache die er kaufen will gründlich zu informieren und die neu Bebauung zu planen.**	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss von Gebäuden im Grundsatz keine Bauleitplanung erfordert. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Vorhaben tatsächlich im Zuge des Planverfahrens umgeplant (und der Stadt dann erneut zur Entscheidung vorgelegt) wurde. Es ist zutreffend, dass die gesetzlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis allgemeingültig und daher auch durch die Vorhabenträgerin umzusetzen sind. Die nebenstehenden Ausführungen werden zurückgewiesen. Sie sind in Teilen sachlich falsch (entgegen der Äußerungen des Einwänders ist das Hochhaus aber lediglich 67m hoch). Ein Verkauf des Grundstücks, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll, an die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen, vielmehr wird dieser ein Erbbaurecht eingeräumt. Der bauliche Umgang mit dem Bunker ist in Kapitel 3.3.2 der Begründung in groben Zügen beschrieben. Er wird demnach in Teilen zurückgebaut. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Sollte der Stadtrat bzw. die Stadt Ludwigshafen dem Bau des Metropol-Hochhauses, zu gestimmt haben, dann ist das Fakt. **Man stimmt zu und geht davon aus das der Plan die gesetzlichen Anforderungen einhält. Der Investor und seine kompetenten Bauingenieure können nur ein Metropol-Hochhaus in einer Dimension planen für das Sie auf Ihrem Gelände die gesetzlich geforderten PKW-Stellplätze nachweisen können.** **Da dies nicht der Fall ist und er den Platanenhain für die Errichtung einer Tiefgarage benötigt wird bestätigt für mich die planerische Inkompetenz der tetznerischen Bauingenieure. Aus Sicht des Investors ist das keine Inkompetenz, er sieht das als cleveren Schachzug, um die Investitionskosten zu senken und seinen Gewinn zu optimieren.**	Der nebenstehenden Darstellung, es würde im vorliegenden Fall über eine Vorhabenplanung beschlossen, die sodann ohne weitere Kontrolle der gesetzlichen Vorgaben umgesetzt werden könnte, wird entgegen getreten. Es ist unstrittig (und in der Begründung auch ausdrücklich dokumentiert), dass zum Stand Entwurf unter Anwendung der einschlägigen Regeln und unter Berücksichtigung den im Plangebiet selbst nachgewiesenen Stellplätze eine Unterdeckung festzustellen ist. Der Begründung ist daher ein weitgehender Nachweis an Stellplatzflächen zu entnehmen. Für das Bauvorhaben wird ein Stellplatznachweis geführt und alle gesetzlich erforderlichen Stellplätze entweder in der Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt oder in benachbarten bestehenden Parkierungseinrichtungen nachgewiesen (und durch eine Baulasteintragung abgesichert).
	Widerspruchs Punkte: 1. **Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen das Bauvorhaben des Metropol-Hochhauses und den Verkauf des Platanenhains an den Investor.** **Wenn er das Metropol-Hochhaus 70m hoch bauen will, soll er auch für die gesetzlich geforderten 420-KFZ-Stellplätze auf seinem Grund und Boden aufkommen. Oder er baut so hoch wie er Stellplätze auf seinem Grundstück plant und erstellt.** **---** **Der Investor hat nur persönliche Interessen.** **Es wird gemunkelt er sein Insolvent, was ich aber nicht glauben will.** **Es wird ja so viel „gemunkelt“ wenn der Tag lang ist.** **Der Stadtrat und die Stadt Ludwigshafen erkennen hoffentlich das Sie für die für die Gewinnoptimierung des Bauträgers benutzt werden.**	Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt, als dass ein Verkauf des Grundstücks, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll, an die Vorhabenträgerin nicht vorgesehen ist und dass ein Stellplatznachweis auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften eingefordert wird. Die Tatsache, dass das Vorhaben auf wirtschaftlichen und damit profitorientierten Erwägungen gründet, kann für sich genommen dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Der Gesetzgeber verpflichtet die Kommune in § 1 BauGB ausdrücklich, im Rahmen der Bauleitplanung - unter anderem - auch die wirtschaftlichen Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung mit zu berücksichtigen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	2. Hiermit erhebe ich generell Widerspruch gegen den Verkauf des Platanenhain. Sollte der Stadtrat bzw. die Stadt Ludwigshafen den Platanenhain dem Investor veräußern, damit dieser die Kosten für den Bunkerabriss spart, das ist ein Geschenk an den Investor das sich Bürgern von Ludwigshafen der Magen umdreht. Der Platanenhain darf niemals an einen Investor verkauft werden. Der Grundstückswert wird sich in den nächsten Jahren so steigern das ein Rückkauf durch die Stadt nie mehr erfolgen kann. Der Platanenhain ist das Grün am Berliner Platz und muss im Eigentum der Stadt Ludwigshafen und seiner Bürger bleiben.	Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt, als dass ein Verkauf des Grundstücks, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll, an die Vorhabenträgerin nicht vorgesehen ist und im Eigentum der Stadt Ludwigshafen verbleibt. Der Vorhabenträgerin wird lediglich ein Erbbaurecht eingeräumt.
	3. Hiermit erhebe ich Widerspruch wegen den Unterschiedlichen Interessen des Investors und den Bürgern von Ludwigshafen, die einen Verkauf des Platanenhain an einen Investor generell verbietet. Die Pflege der Begrünung wird bei einem Verkauf dann dem Investor unterliegen und der wird immer die Kosten in Betracht ziehen. Billig und nur dringend notwendige Arbeiten und Pflege der Außenanlage ausführen. Die Sauberkeit und Pflege wird dann auf Grund der laufenden Kosten auf das Notwendigste optimiert. Für eine grüne Lunge und das Stadtbild des Berliner Platzes wird dies keinen positiven Effekt haben (siehe Pflege der Außenanlage Rathauscenter).	Wie obenstehend bereits erwähnt wird das Grundstück, auf dem die Tiefgarage realisiert werden soll, im Eigentum der Stadt Ludwigshafen verbleiben. Die Wiederherstellung und der dauerhafte Erhalt des Platanenhains sowie dessen dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist Gegenstand der verbindlichen Planfestsetzungen und ist auch Gegenstand des Durchführungsvertrages.
	4. Hiermit erhebe ich Widerspruch wegen der 1,5 m Erhöhung zum Berliner Platz Niveau.. Ich denke, dass dies keine Augenweide für den Berliner Platz sein wird. Durch die 1,5m Erhöhung der begrünten Tiefgaragendecke gegenüber dem Berliner Platz Niveau wird dies keinen direkten Blick auf die Bepflanzung erlauben. Was sich als großer Nachteil für das Gesamtbild des Berliner Platz auswirkt.	Die nebenstehenden Bedenken, betreffend die Massivität optischer Einschränkung durch einen Höhenversprung von bis zu 1,5 m werden nicht geteilt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Gestaltung wird als durchaus verträglich für das städtebauliche Umfeld eingeschätzt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan 3 (VEP 3) ist zu entnehmen, dass die Geländehöhe des neu entstehenden Platanenhains bei 95,2 m über NN liegen wird. Dies entspricht lediglich einem Höhenversprung von unter 30 cm zu dem Bereich vor dem Sparkassengebäude.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Platanen auf einem Garagendach pflanzen wird wohl ein Traum von Personen sein sie nicht daran denken das die Garagendeckenabdichtung einem Alterungsprozess unterliegt und gewartet und gegebenenfalls erneuert werden muss. Dazu muss unter Umständen die gesamte Garagendecke freigelegt werden. Die Kosten und der Aufwand für eine solche Aktion werden nicht gering sein und eine 100 prozentige Haltbarkeit der Abdichtung wird kein Unternehmer garantieren Eine zeitnahe Reparatur der Deckenabdichtung auf Grund der hohen Kosten wird immer fraglich sein. Dies ist ein Punkt der zum Verfall der Garage führen kann. Die Tiefgarage ist gebaut und die 320 Tiefgaragenstellplätze die gesetzlich gefordert wurden um das Metropol Hochhaus bauen zu dürfen werden nicht mehr nutzbar sein. Es besteht die Gefahr einer Bauruine mitten in der Stadt.	Die nebenstehenden Bedenken werden so nicht geteilt. Es ist durchaus konstruktiv möglich (und auch nicht ungewöhnlich), unterirdische Gebäudeteile zu errichten und mit Bepflanzungen zu versehen.
	Um dieses zu vermeiden ist es Sinnvoll die 420 PKW-Stellplätze unter dem Metropol-Hochhaus zu planen und zu bauen. Die Pflege und Instandhaltung ist gewährleistet, da sich die Tiefgarage zum Teil in die Gebäudestatik des Metropol Hochhaus integriert. Der Platanenhain bleibt der Stadt erhalten und bei guter Pflege wird er dem Ludwigsplatz Konkurrenz machen.	Die Realisierung von Parkplätzen unterhalb des neu entstehenden Gebäudes wurde im Zuge der Vorhabenplanung geprüft und verworfen. Entsprechende Aussagen sind dem Kapitel 3.3.2 der Entwurfsbegründung zu entnehmen. Wiederherstellung und dauerhafter Erhalt des Platanenhains sind Gegenstand der vorliegenden Planung.
	5. Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die Bauhöhe des Metropol-Hochhauses. Mit ca. 70m Höhe wirkt das Gebäude bei Wind wie ein Windbrecher. Es findet auf der Luv-Seite (die windzugewande Seite) eine Windverteilung nach links und rechts des Gebäudes mit Verstärkung des Windes stand.	Um den nebenstehenden Bedenken Rechnung zu tragen und den städtebaulichen Grundsatz der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren wurde im Rahmen der Planung ein Fachgutachten erstellt (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019), welches die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchte und den Nachweis erbrachte, dass durch die Planung keine unzumutbaren Zustände hergestellt werden. Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Auf der Lee-Seite (die windabgewande Seite) machen die Windverwirbelungen eine Nutzung des Berliner Platzes bedingt unbrauchbar. Eine windstille Seite ist durch die Bauhöhe und die geringe Gebäudebreite nicht zu erwarten. Es gibt in der Physik eine Durchflussmessung die funktioniert auf dem Prinzip eines Stromstörers statt. Das ähnelt im groß und ganzen dem Bau eines 70m hohen Gebäudes in einer Umgebung von Gebäuden mit weit geringerer Bauhöhe. Der Berliner Platz wird durch ein solches Bauvorhaben bedingt unfreundlicher in der Benutzung für Veranstaltungen und der täglichen Benutzung.	
	6. Hiermit erhebe ich Widerspruch, da ein solches Gebäude mit 70m Höhe sich nicht in das Stadtbild integriert. Das wird hoffentlich jedes Mitglied des Stadtrats erkennen.	Es ist zutreffend, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner baulichen Höhe (allerdings 67m) in seinem unmittelbaren städtebaulichen Umfeld deutlich hervorhebt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies ebenso dokumentiert, wie die städtebaulichen Aspekte, welche zu der Einschätzung führen, dass die gewählte Bauform dennoch durchaus städtebaulich verträglich ist. Hierbei finden auch die in Kapitel 3.2.3 in der Umgebung vorhandenen sonstigen Bauten mit über 60 m Höhe Berücksichtigung.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	7. Hiermit erhebe ich Widerspruch über die terminliche Abwicklung, den Gleichzeitigkeitsfaktor und den sich daraus erforderlichen Platzbedarf für die Baustelleneinrichtungen der 3 Stk. Bauvorhaben. Wie soll der Platzbedarf und die Verkehrssituation bewältigt werden? - Örtlichkeit für die Aufstellung der Baustellen Container? - Anzahl der Baustellen-Container für das Baustellen-Team Hochstrasse? - Anzahl der Baustellen-Container für das Baustellen-Team Pfalzwerke? - Anzahl der Baustellen-Container für das Baustellen-Team Metropol-Hochhaus? - Abtransport des Bauschutts Baustelle Hochstrasse? - Lagerung der des Materials, Eisen, Schalungen, Baustellenbedarf usw. für 1. Baustelle- Hochstrasse? 2. Baustelle- Pfalzwerke (ehemalig. C&A)? 3. Metropol Hochhaus? - Wo soll das auf den Baustellen benötigte Material gelagert werden? - Es muß Arbeitsraum für die Vorfertigung der Eisen, der Schalung und sämtlichen Vor-Ort-Arbeiten vorgehalten werden. - Anlieferung und Zu- und Abfahrtswege für Baumaschinen, - Anlieferung und Zu- und Abfahrtswege für Baummaterial. - An- und Abfahrt für die Anlieferung des Fertig-Betons Und das passiert zum Teil für alle 3 Bauvorhaben gleichzeitig - Der Energie Bedarf erfordert eventuell zusätzliche Stromversorgungen, bzw. Baustelleneinspeisungen. - Zufahrt für Rettungs-, Sanitätsfahrzeuge müssen jederzeit gewährleistet sein. - Taxistände.	Die nebenstehenden Ausführungen sind aus städtebaulicher Sicht von untergeordneter Relevanz. Sie betreffen organisatorische Fragen zur Abwicklung der baulichen Maßnahmen, welche im Grundsatz unabhängig von der Bauleitplanung zu betrachten sind. Die konkrete Bauabwicklung und Baustellenkoordination wird durch die Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung, aber in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung geplant. Die Aspekte der Abriss- bzw. Wiedererrichtungsarbeiten der Hochstraße Süd bzw. von weiteren Großbauvorhaben werden dabei berücksichtigt.
	- Bushaltestellen müssen umgelegt werden. - Nach dem Abriss der Hochstrasse über der Mundenheimer Strasse sollen die Strassenbahen wieder den Berliner Platz anfahren.	Die Betreiber des öffentlichen Personennahverkehrs sind in die Planung eingebunden. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Die Nutzung des ÖPNV wird gewährleistet bleiben.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	8. Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den des Bau Metropol-Hochhaus 70m hoch. Aus Sicherheitsgründen ist in der Hochhaus-Bauphase mindestens für 2 Jahre das Anfahren der Berliner Platz-Haltestelle durch die Strassenbahnen nicht mehr möglich. Bei einer niedrigen Bebauung würde sich diese Zeit halbieren.	Die nebenstehende Aussage ist sachlich falsch. Die Nutzung des ÖPNV wird gewährleistet bleiben. Die Betreiber des öffentlichen Personennahverkehrs sind in die Planung eingebunden. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert.
	9. Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den des Bau Metropol-Hochhaus 70m hoch. Wenn das Gebäude in dieser Höhe erstellt ist, wird dann zum Reinigen der außen Fassade die Berliner Platz-Haltestelle von der RNV noch angefahren. Hebezeug muß aus Sicherheitsgründen eine Absperrung eingerichtet werden. Muss die Stadt Ludwigshafen auf Kosten der Bürger / Steuerzahler dem entsprechende Sicherheitsvorkehrungen bezahlen und die sich daraus ergebenden Umstände ertragen.	Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt. Pflege und Wartung des Gebäudes obliegen der Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung und unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange.
	10. Hiermit erhebe ich Widerspruch wegen dem Gleichzeitigkeitsfaktor der 3 Großbaustellen, eventuell 4 wegen Tiefgarage Platanenhain. Die hier lebenden Bürger werden durch dem extreme Lärm und die Verkehrssituation extrem belastet und genervt.	Die nebenstehenden Ausführungen betreffen organisatorische Fragen zur Abwicklung der baulichen Maßnahmen, welche im Grundsatz unabhängig von der Bauleitplanung zu betrachten sind. Die konkrete Bauabwicklung und Baustellenkoordination wird durch die Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung, aber in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung geplant. Die Schutzansprüche der Anwohner gegen Baumaßnahmen im räumlichen Umfeld bestehen unabhängig von der Bauleitplanung.
	11. Hiermit erhebe ich Widerspruch. Dazu würde sich noch die Baustelle Platanenhain addieren. Wenn die Architekten des Tetznerischen Teams die 420 Stellplätze nicht auf Ihrem Baugrundstück erstellen wollen, weil die Objektkosten das Bauvorhaben unrentabel machen, dann ist das zum wiederholen Male ein das Problem des Investors und nicht des Stadtrates der Stadt Ludwigshafen und Ihrer Bürger.	Auf die vorstehenden Ausführungen zum Stellplatznachweis wird verwiesen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	12. Hiermit erhebe ich Widerspruch wegen der personellen Situation durch die Größe und Anzahl der Bauvorhaben. Neu Probleme sehe ich in Bezug durch Corona. Die Beschäftigten der Baustellen, ich gehe von min. 50, eher mehr Arbeitern pro Baustelle aus, also minimal 150 Personen die in irgendeiner Form an dem Geschäftsleben um den Berliner Platz teilhaben. Dazu kommen noch eine nicht geringe Anzahl von Arbeiter die Material jeder Art, anliefern und abholen. Und eventuell die umliegenden Imbisse besuchen. Sie gehen zum ALDI, in die Imbiss-Stuben vom Faktor-Haus, in die Bäckerei oder andere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Wie geht die Stadtverwaltung mit dem Corona-Problem bezüglich der Arbeiter die aus dem Ausland z.B. Frankreich, Spanien, oder aus anderen EU-Länder kommen um zu Arbeiten oder aus der Baustelle dringend benötigtes Material anliefern.	Die Stadt Ludwigshafen setzt die Vorgaben von Landes- und Bundesregierung zum Gesundheitsschutz konsequent um. Dies geschieht vollkommen losgelöst von der hier gegenständlichen Bauleitplanung. Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.
	Ich bitte um Beantwortung zu jedem Punkt meiner 12Stk. Widersprüche und hoffe auf Einsicht der Stadträte und der Stadtverwaltung, das der Platanenhain für die Bürger von Ludwigshafen in jetziger Form erhalten bleibt. Ebenso das die Höhe des Metropol-Hauses, zur besseren Integration in das Stadtbild am Berliner Platz auf max. 10 oder weniger (8) Etagen Bauhöhe begrenzt wird. Dies würde auch die gesetzlich geforderte Anzahl der Stellplätze minimieren und einem Großteil der Bürgern der Stadt währe geholfen.	Das nebenstehende Schreiben wird - ebenso wie alle anderen Bürgerstellungnahmen - voll umfänglich in die Abwägung eingestellt. Auf die vorstehenden Ausführungen zu den vorgebrachten Punkten wird verwiesen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Meine ureigene, persönliche Gedanken: **Das Bauingenieur-Team versucht den Stadtrat und die Stadt Ludwigshafen zu einer Entscheidung zu nötigen den Platanenhain zu verkaufen, denn der Investor läßt das Bauloch seit ca. 4 Jahren mitten in der Stadt um die Stadt zu erweichen Ihm den Platanenhain zu verkaufen.** **Mein Herzenswunsch und der vieler Bürger:** **„Hoffentlich gelingt es Ihm nicht!“** **Denn mir und vielen Bürger von Ludwigshafen ist ein Bauloch lieber, als ein 70m hohes Metropol-Haus. Das den Bürgern von Ludwigshafen die nächsten 150 Jahre, bis zum Abriss des Hochhauses, den Berliner Platz wegen Wind und Schatten unfreundlicher in seiner Nutzung macht.**	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Verkauf des Platanenhains ist nicht vorgesehen. Der Verbleib einer Baulücke wird nicht als städtebaulich sinnvolle Alternative gesehen. Die nebenstehend befürchteten Negativeffekte für den Berliner Platz werden aufgrund der vorliegenden Gutachten so nicht erwartet.
4.	**Bürger 14, 2. Stellungnahme** das Projekt „Metropol“ stellt eine wichtige Veränderung in der Ludwigshafener Innenstadt an einem zentralen Platz dar. Es scheinen jedoch doch die Interessen des Investors zu überwiegen, der dieses Projekt in dieser Form nur mit dem Kauf und Umwidmung von öffentlichem Eigentum realisieren kann. Dies nimmt der Stadt auf lange Sicht Gestaltungsspielraum für eine nachhaltige Stadtentwicklung.	Es ist unstrittig, dass das Vorhaben einen deutlich wahrnehmbaren städtebaulichen Impuls setzt und insofern eine hohe Bedeutung hat. Die Entwicklung des Vorhabens erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Im Vordergrund der vorliegenden Planung stehen nicht die Interessen des Investors, vielmehr wird eine mit den langfristigen städtebaulichen Zielen in Einklang stehende Bebauung an der Stelle des alten Kaufhofs angestrebt. Die Vorstellungen der Investoren werden nur insofern unterstützt, wie sie mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Ludwigshafen vereinbar sind.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Zu den von mir am 26.01.2020 vorgetragenen Anregungen und Einwänden habe ich folgende Einwände und Anregungen zur Verkehrlichen Untersuchung. Aus diesen Gründen fordere die zuständigen Gremien auf, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 648 abzulehnen: **Gutachten: Verkehrliche Untersuchung zu „Metropol“ -Berliner Platz** a. In Abschnitt 2 der verkehrlichen Untersuchung wird von einem „Worst Case Szenario“ geschrieben, ohne dass deutlich gemacht wird, was der Worst Case eigentlich ist. b. In der Leistungsfähigkeitsbeurteilung in Abschnitt 6 wird das Verkehrsaufkommen in der nachmittäglichen Spitzenstunde des Knotenpunkts „Bismarckstr. / Yorkstraße“ heruntergespielt („nur“ 3 Sekunden längere Wartezeit). Dass sich die Rückstaulänge um bis zu 37% und die mittlere bzw. maximale mittlere Wartezeit(!) um 20% erhöht, bleibt unerwähnt. Dies ist aber für die Anwohner und Besucher der Innenstadt ein großer Verlust an Lebensqualität, deren Bewegungsfreiheit durch die Staus eingeschränkt und deren Gesundheit durch die zusätzlichen Abgase belastet wird. c. Das Verkehrsaufkommen ist mit dem Wochentag Dienstag nicht als maximaler Verkehrstag gewählt. Die Wochentage Mittwoch und Donnerstag sind in der Tagessumme meist ca. 10% höher frequentiert. Das belegen Zahlen aus Anhang 1 und 2. Da es sich um eine deutliche Steigerung handelt, ist dieser Fall ebenso zu untersuchen.	Zu a) Der Begriff „Worst-Case“ Ansatz bezieht sich auf die Grundlagen, die für die Bearbeitung herangezogen wurden. Aus den beiden vorliegenden Verkehrsuntersuchungen wurden im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplangebietes, die jeweils höheren Gesamtbelastungen auf den einzelnen Straßen berücksichtigt. Dies wurde auch so in der verkehrlichen Untersuchung erläutert. Zu b) Die Rückstaulänge ist nicht allein entscheidend für die Verkehrsqualität der Lichtsignalanlage. Es wurde dabei auch nur der maximale Rückstau in einer Fahrrelation aufgetragen. Dies bedeutet, dass in 95 % aller Fälle der Rückstau nicht länger als 132 m ist. Dies entspricht ca. 6 PKW mehr als im Prognose-Nullfall. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurden die Belastungen der Variante 1 mit Zufahrt Tiefgarage über die Bismarckstraße zugrunde gelegt. Der Fall mit Tiefgarage in der Dammstraße führt zu geringeren Verkehrszunahmen am untersuchten Knotenpunkt. Zudem wurden auch kein Mitnahmeeffekt oder Verbundeffekt berücksichtigt, der zu geringeren Verkehrszunahmen durch neuinduzierten Verkehr führt. Eine Verschlechterung der Lebensqualität und eine zusätzliche Gesundheitsbelastung durch die Verlängerung des Rückstaus kann daher nicht erwartet werden. Zu c) Dienstag, Mittwoch und Donnerstag sind Normalwerktage, die zur Beurteilung verkehrlicher Auswirkungen relevant sind. Dies ist auch im HBS (Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen) beschrieben. Staukilometer auf Bundesautobahnen sind in diesem Zusammenhang nicht aussagekräftig. Somit basiert das Verkehrsgutachten auf belastbaren Grundlagen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	d. Da die Verkehrsführung erhebliche Beeinflussungen auf die Qualität des Verkehrsflusses hat, muss hier der Bebauungsplan deutlich detaillierter werden. Insbesondere sind die einzelnen Verkehrsteilnehmer genauer einzuplanen und wie Radfahrer und Fußgänger besser zu berücksichtigen. Sie sind nicht wie in der Begründung des Bebauungsplanes als „irrelevant“ abzutun. *„Die Flächen für die Straßenbahntrasse sind lediglich als Hinweis in die Planung übernommen, da eine förmliche Festsetzung städtebaulich für das Vorhaben nicht entscheidend ist. Auch andere verkehrstechnische Planungen (Busbucht, Zufahrt zur Tiefgarage) wurden zum besseren Verständnis als Hinweis aufgenommen; geringe Abweichungen sind für die Planung irrelevant. Die Festsetzung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ deckt diese Nutzungen ab.“*	Zu d) Es wurden im Rahmen der Planung auch die Belange von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt. Diese sind auch in der Freiflächenplanung inkludiert. Der Radverkehr und Fußgängerverkehr wird durch die Neubebauung nur unmaßgeblich beeinflusst. Eine Verschlechterung der Situation insbesondere der Verkehrssicherheit ist nicht zu erwarten.
	e. Das Gutachten bildet nur den Zustand vor 2014 ab. Das ist unter heutigen Gesichtspunkten (siehe g)) nicht haltbar, da sich das Verkehrsgeschehen erheblich geändert hat und noch erheblich ändern wird. Der zusätzliche Verkehr der Mitarbeiter der Pfalzwerke (Verwaltungsgebäude im Bau), wird ebenfalls zu Spitzenzeiten die neuralgischen Kreuzungen (Birsmarck/Yorkstr. und Bismarck/Wredestr.) durchfahren. Diese Entwicklung ist in keiner Weise abgebildet.	Zu e) Das Verkehrsgeschehen des Jahres 2014 wurde linear mit 10 % hochgerechnet, um einen belastbaren Grundfall zu haben. Dieser berücksichtigt somit auch die Auswirkungen aus dem Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke. Diese Ansätze wurden auch in der Leistungsfähigkeitsbeurteilung berücksichtigt
	f. Linksabbieger aus Yorkstraße kommend, die in die Dammstraße in das Parkhaus einbiegen wollen, sind ebenso in keiner Weise berücksichtigt, können aber zu Stoßzeiten einen deutlichen Rückstau verursachen.	Zu f) Von der Yorkstraße ist das Linksabbiegen bereits heute untersagt. Maßgeblicher Rückstau kann daher hier auch nicht erwartet werden.
	g. Der zu erwartende LKW-Verkehr für Anlieferung der einzelnen Geschäfte und Betriebe wird im Gutachten nicht berücksichtigt. Auch wenn an anderer Stelle behauptet wird, dass die Anlieferung nur mit Kleinlastern erfolgt, ist dies nicht zu erwarten, da selbst kleine Einzelhandelsbetriebe von LKW beliefert werden. Die vorherigen Eigentümer der „Tortenschachtel“ konnten die Anlieferzone im Gebäude der jetzigen Sparkasse Vorderpfalz nutzen. Dies hatte eine deutliche Entschärfung der Lieferproblematik auf dem Berliner Platz zur Folge und sollte so beibehalten oder auf dem Grundstück des „Metropol“ gelöst werden.	Zu g) Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ist das zusätzliche LKW Aufkommen nicht maßgeblich. Die entsprechenden Anlieferungszonen wurden im Rahmen der Planung der Außenanlagen berücksichtigt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	h. Das Gutachten bezieht sich auf Daten zum Teil deutlich vor 2016 und berücksichtigt daher nicht die zu erwartende Verkehrssituation aufgrund der Baustellen der Hochstraßen Denn selbst bei optimaler Planung und Umsetzung ist mit einer Dauer der Verkehrsbeschränkungen in der Innenstadt von 15 Jahren – bei realistischer Einschätzung eher von 20 Jahren zu rechnen. Dies entspricht einer angenommenen Nutzungsdauer von 100 Jahren des Metropols etwa 15-20% der Nutzungsdauer. Damit kann dieser Zeitraum nicht mehr als unwesentlich betrachtet werden und muss in die verkehrliche Betrachtung einfließen. Das im Gutachten erstellte „Worst-Case - Szenario“ ist unter diesen Gesichtspunkten nicht haltbar. Denn bereits heute ist die Situation mit der Sperrung der B37 (Hochstraße Süd) durch die Verlängerung der Rotphasen an Ampeln für Fußgänger und die hohe Fahrzeugdichte durch den Vorrang des Durchgangsverkehrs unerträglich.	Zu h) Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens konnte die Situation der Hochstraße Süd noch nicht belastbar festgestellt und beurteilt werden. Da jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die verkehrlichen Auswirkungen aus dem Bebauungsplangebiet auf ein zuvor definiertes Grundnetz beurteilt wird, ist aus gutachterlicher Sicht eine zusätzliche Beurteilung der Situation der Hochstraße Süd nur bedingt nötig und zielführend. Wichtige Punkte werden insofern nicht vernachlässigt und das Gutachten ist weiterhin anwendbar. Die verkehrlichen Auswirkungen aus dem Bebauungsplangebiet sind aus gutachterlicher Sicht, bezogen auf die Gesamtverkehrsbelastungen im Zuge der Dammstraße, Bismarckstraße, Yorkstraße und der Hochstraße Süd sowie der Wredestraße deutlich untergeordnet und somit als marginal anzusehen. Dies ist auch unabhängig von der Gesamtverkehrskonzeption im engeren und weiteren Untersuchungsgebiet zu sehen.
	i. Die Behauptung unter „8. Zusammenfassung“, dass der Kaufhof keine Parkplätze hatte ist nur bedingt zutreffend. Zu der Zeit der Nutzung der Tortenschachte durch den Betreiber Kaufhof, gab es öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe. Diese fielen erst durch den Umbau des Berliner Platzes Mitte der achtziger Jahre weg.	Zu i) Öffentliche Parkplätze sind nicht relevant, da diese für eine Baugenehmigung nicht angesetzt werden können. Daher ist die Behauptung im Verkehrsgutachten zutreffend.
	Zusammenfassung und Fazit: Das vorliegende Gutachten -wie auch das Gutachten zur Besonnung und Wind – zeigt, dass eine für den Investor äußert positive Bewertung vorgenommen wurde. Dabei wurden wichtige Themen nicht behandelt oder auf veralteten Daten erstellt. Es hat den Anschein, dass den Entscheidungsträgern die Interessen des Investors gegenüber denen der Bürger wichtiger sind. Ich widerspreche hiermit dem im Bebauungsplan 648 offengelegte Projekt. Auch die verkehrliche Untersuchung hat wesentliche Aspekte nicht berücksichtig, hält verwendet unzureichende und veraltete Daten und berücksichtigt insbesondere Radfahrer nicht gleichwertig. Es muss daher von den städtischen Gremien abgelehnt werden.	Die nebenstehende Einschätzung wird aus den vorstehend im Detail erläuterten Gründen nicht geteilt. Das der Planung zugrunde gelegte Gutachten erfüllt die fachlichen Anforderungen. Der Unterstellung, dass eine einseitige Abwägung zugunsten des Vorhabenträgers bzw. zulasten der Allgemeinheit getroffen werde, wird mit Nachdruck entgegengetreten.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	**Deutsche Telekom Technik GmbH Netzausbau, Bayreuth** Wir betreiben im Bereich des Berliner Platzes keinen Richtfunk und haben daher bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Firma Ericsson wurde am Verfahren beteiligt.
6.	**Ericsson Services GmbH** bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen; er hat keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Die Deutsche Telekom Technik wurde am Verfahren beteiligt. Weitere Beteiligungsschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich Tiefbau (4-14)** Zu unserer Stellungnahme vom 24.01.2020 möchten wir eine Ergänzung hinzufügen. Die öffentlichen Verkehrsflächen gelten, durch den uns vorliegenden BP 648, als eingezogen. Der uns derzeit vorliegende Plan "MLu_AR_GP_BT4_GR_E0_01_V00_00.pdf" beinhaltet eine rot gestrichelte Linie mit der Bezeichnung Tiefgaragengrenze. Diese Linie überragt, in Teilen, die im BP dargestellte Fläche. Unserer Ansicht nach kann das Erbbaurecht nur auf die im BP eingezogene Fläche übergehen jedoch nicht auf die öffentlichen Flächen.	Die nebenstehend benannte Stellungnahme vom 24.01.2020 ist in Kapitel 10.7.3 unter der laufenden Nummer 24 wiedergegeben. Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht aktuell bzw. wurden durch die im Folgenden unter der laufenden Nummer 3 wiedergegebene Stellungnahme ersetzt.
8.	**Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich Tiefbau (4-14)** Ausgehend von den Plänen, die uns am 19.12.2019 zur Verfügung gestellt wurden, haben wir die Stellungnahmen vom 24.01.2020 und 05.03.2020 abgegeben. Nach dem wir heute die aktuellen Pläne einsehen konnten, sind unsere Einwände/ Anmerkungen hinsichtlich der öffentlichen Flächen gegenstandslos, soweit diese mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. Dies gilt jedoch nur für die Aussagen der Straßenbaubehörde. Alle öffentlichen Flächen die bebaut/unterbaut werden sollen, werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingezogen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in den vorherigen Stellungnahmen abgegebenen Bedenken bezüglich der einzuziehenden Flächen und die Einräumung eines Erbbaurechtes nicht weiter aufrecht erhalten werden und dass dem abgestimmten Vorgehen, den so genannte Platanenhain im Eigentum der Stadt Ludwigshafen zu belassen und der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht einzuräumen, insofern nichts entgegen steht.