

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Geltungsbereich.....	7
2.3	Quellenverzeichnis.....	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	9
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>16</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	16
4.2	Flächennutzungsplanung .....	16
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	16
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
5.3	Kennzeichnungen .....	19
5.4	Nachrichtliche Übernahme .....	19
5.5	Hinweise .....	19
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>21</b>
6.1	Einleitung.....	21
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	24
6.2.1	Lage im Raum.....	24
6.2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	25
6.3	Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	45
6.4	Monitoring.....	45
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	45
6.6	Quellenangabe .....	47
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>48</b>
7.1	Auswirkungen während der Bauzeit.....	48
7.2	Wohnungsmarkt.....	48
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	49
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>49</b>
8.1	Bodenordnung .....	49
8.2	Durchführungsvertrag .....	49
8.3	Flächen und Kosten .....	49
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>50</b>
9.1	Belange die gegen die Planung sprechen .....	50
9.2	Belange die für die Planung sprechen.....	50
9.3	Abwägung der Belange.....	51

<b>10 ANLAGEN .....</b>	<b>52</b>
<b>10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....</b>	<b>52</b>
<b>10.2 Bestandskarte Biotoptypen.....</b>	<b>53</b>
<b>10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>54</b>

Entwurf

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	27.03.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	11.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16/2019 am	13.03.2019
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	01.04.2019 bis 15.04.2019
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	04.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	05.12.2019
Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf das „Vollverfahren gem. den §§ 3, 4, 4a BauGB	09.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Information / Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.2020
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Information / Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Zudem wird der Schwellenwert für die Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB begonnen wurde.

Im Laufe des bisherigen Verfahrens hat sich allerdings herausgestellt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines theoretischen Einwirkungsbereichs eines Störfallbetriebes befindet und somit gem. § 13a (1) Satz 5 BauGB die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen ist. Deshalb wurde im Stadtrat am 09.12.2019 eine Verfahrensumstellung auf das sogenannte „Vollverfahren“ gem. §§ 2 ff. BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

---

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung wird.

Vorhabenträger ist die Pro Concept Holding AG und verbundene Unternehmen, Friedrichsplatz 1, 68165 Mannheim.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielen des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 25.04.2016 für einen Angebotsbebauungsplan. Da der Bebauungsplan parallel zum Vorhaben entwickelt wird, soll statt eines klassischen Angebotsbebauungsplans ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 2 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2016 bleibt dennoch bestehen und wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obsolet.

Auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag insbesondere zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

# **RECHTSGRUNDLAGEN** Stand: 06.04.2020

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

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

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

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

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

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587 Nr. 14) (textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

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

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010

(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)

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

(WHG)

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

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

(KrWG)

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

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

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

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

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

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

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

mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

§ 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

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

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

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

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Silberstraße
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3314/21 und die östliche Grenze der Bayernstraße
- im Süden: durch die südliche Grenze der Lachnerstraße, die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 3217/46 und Nr. 3217/22 sowie die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 3217/80 und Nr. 3217/81,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Arnulfstraße sowie den Koschatplatz.

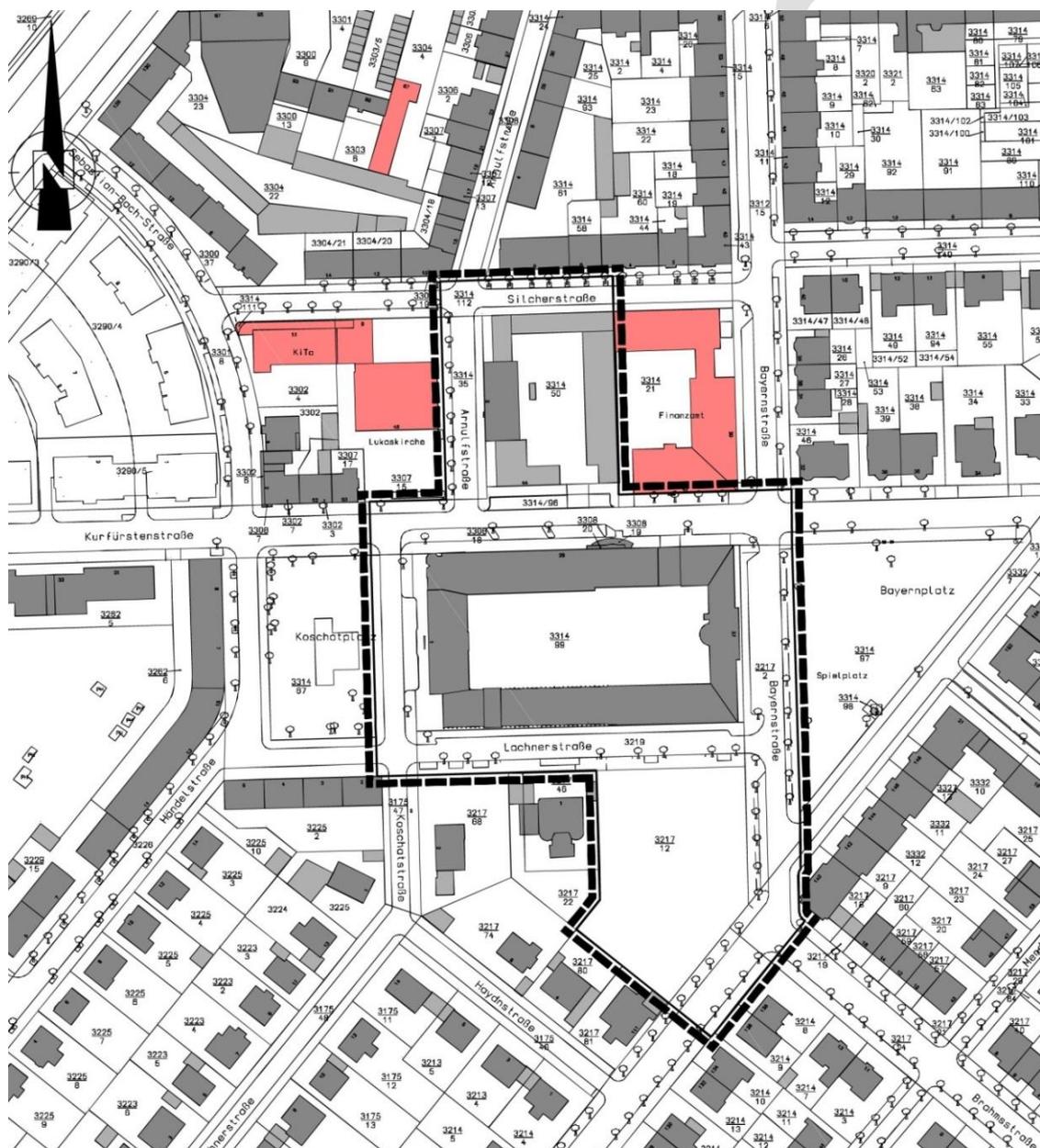


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 668, ohne Maßstab.

### **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] Aktualisierte artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Pfalzwerke“ in Ludwigshafen, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Stand 27.05.2019.
- [2] Artenschutzgutachten, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Stand 06.12.2019
- [3] Windgutachten zum Projekt „Wohnen Süd“ in Ludwigshafen, Peutz Consult GmbH, Stand 22.07.2019.
- [4] Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration – Baufeld I, Althoff & Lang GbR, Stand Mai 2019.
- [5] Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration – Baufeld II, Althoff & Lang GbR, Stand Mai 2019.
- [6] Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration – Baufeld III, Althoff & Lang GbR, Stand Juni 2019.
- [7] Historische Nutzung sowie orientierende Erstbewertung gemäß ALEX und BBodSchV
- [8] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014.
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999.

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

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

Nach den ersten Überlegungen zur Standortverlagerung der Pfalzwerke AG wurde bereits 2016 das Ziel formuliert Wohnnutzung am Standort Kurfürstenstraße zu errichten und auch dauerhaft zu sichern. Da bereits Anfragen für eine dichtere Bauweise mit einer größeren Versiegelung an die Stadtverwaltung herangetragen wurden, sah die Stadtverwaltung bereits im Jahr 2016 das Erfordernis einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, um die Wohn- und Lebensqualität in diesem Gebiet aufrechterhalten und eine geordnete und harmonische städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Nach Konkretisierung der Standortverlagerung des Hauptsitzes der Pfalzwerke AG in die Wredestraße im Stadtteil Mitte soll das Gebiet einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Dies soll auch zur Deckung des gestiegenen Wohnungsbedarfes in der Stadt dienen (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, [www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/)).

Zur Sicherstellung eines umfeldverträglichen Bauvorhabens wird ein Bebauungsplan erforderlich, da das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hierfür nicht ausreicht. Ebenfalls wird mit dem Bebauungsplan die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz geregelt und die Wohnnutzung langfristig und nachhaltig gesichert. Da bereits Gespräche mit Investoren und Architekten geführt wurden, ein konkretes Vorhaben vorhanden ist und um alle relevanten Belange zu bündeln und berücksichtigen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Areal Wohnnutzung sowie eine Kindertagesstätte zu errichten und hat aus diesem Grund bei der Stadt mit Schreiben vom 17.12.2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Der Stadtrat hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 11.02.2019 zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ beschlossen.

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

#### 3.2.1 Planung und bauliche Konzeption

Das Plangebiet kann in drei Bereiche unterteilt werden, welche ggf. auch in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden sollen. Auf der Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1,3 ha sollen nach derzeitigem Planungsstand 328 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen je 20 Kinder realisiert werden.



Abbildung 2: Teilbereiche I – III

Quelle: Luftbild der Stadt Ludwigshafen, 2019, Eigene Darstellung

Das nördliche **Baufeld I** grenzt unmittelbar an das Finanzamt an. Die städtebauliche Konzeption sieht für diesen Bereich einen Gesamt-Abriss mit Neubau vor, welcher sich an den benachbarten Baukörpern orientiert. Der Neubau wird an das grenzständige nördliche Gebäude des Finanzamtes angebaut und schafft somit eine geschlossene Kante zur Silberstraße. Das Dach des Finanzamt-Gebäudes soll mit dem Dach des Neubaus verbunden werden um eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten. An der Ecke Silber- /Arnulfstraße ist eine 4-

gruppige Kindertagesstätte geplant. Die Kindertagesstätte profitiert von einer günstigen Belichtung und Besonnung durch Süd-Ausrichtung des Baukörpers. Gleichzeitig definiert die Baustruktur einen geschützten Innenhof. In den restlichen Geschossen sowie Gebäudeteilen sind herkömmliche Wohnungen geplant. Insgesamt 82 Wohnungen, die sich in 2- bis 4,5-Zimmer Wohnungen gliedern.

**Baufeld II** umfasst das derzeitige Hauptverwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG zwischen Kurfürsten- und Lachnerstraße sowie Bayern- und Koschatplatz. Dieses Baufeld kann erst realisiert werden, sobald die Pfalzwerke AG ihren Standort verlagert haben. Das Konzept sieht alsdann den vollständigen Erhalt des denkmalgeschützten historischen Verwaltungsbaus im Osten und dessen Umnutzung in Wohnungen vor, sowie den Abriss der restlichen Gebäudestrukturen mit Neubau inklusive „Querriegel“ im Innenbereich zum Zwecke der Wohnnutzung. Zur Steigerung der Wohnungsqualitäten innerhalb des denkmalgeschützten historischen Verwaltungsbaus werden Balkone in Richtung Innenhof baulich ergänzt. Dies wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Gesamtkonzeptes abgestimmt (vgl. Kapitel 3.2.7).

Insgesamt weist Baufeld II eine Blockrandstruktur mit einem geschützten Innenhof auf, welcher als qualifizierte Grünfläche hergestellt wird, sodass eine gute Aufenthaltsqualität und Ruhe im Innenhof entstehen wird. Die Gliederung der Fassade erfolgt durch die Herausarbeitung der Hauseingänge sowie durch Dacheinschnitte im 2. Dachgeschoss entlang der Kurfürstenstraße und der Lachnerstraße.

In Baufeld II sind insgesamt 210 Wohnungen geplant, die in 1,5- bis 4,5-Zimmer Wohnungen unterteilt sind.

**Baufeld III** diene als Parkplatz der Pfalzwerke AG, grenzt im Süden an das „Musikerviertel“ (Bebauungsplan Nr. 577) und schließt somit an ein Wohngebiet mit überwiegend großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern an. Das Konzept mit 36 Wohneinheiten verteilt auf vier Stadthäuser greift den bestehenden südlich angrenzenden Stadthaus-Charakter auf. Die Wohneinheiten sind in 2- bis 4-Zimmer Wohnungen unterteilt.

Die Gebäude werden in ihrer Höhe gestaffelt, sodass ein harmonischer Übergang zwischen nördlicher und östlicher bereits bestehender Blockrandbebauung sowie südlicher aufgelockelter Bebauung entsteht. Die maximale Gebäudehöhe bleibt unterhalb der maximalen Höhe der benachbarten Blockrandbebauung. Auch in diesem Bereich soll der „Innenhof“ als Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgebildet werden um den Bewohnern eine angemessene Freiraumqualität zu gewähren. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine private Gartenfläche. Zudem sind eine Feuerwehrezufahrt sowie die erforderliche Feuerwehraufstellfläche im Innenbereich notwendig, um den zweiten Rettungsweg zu gewährleisten.

### **Baufelder I - III**

In allen Baufeldern wird die stadtverträgliche Baustruktur, die Gestaltung der Baukörper sowie das Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche sowohl in einem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert als auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich geschützt. Zur Sicherung einer qualitätsvollen Wohnnutzung mit entsprechendem Wohnumfeld sowie in Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen werden für alle drei Baufelder Wohngebäude sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zugelassen. Für das Baufeld I ist zusätzlich eine Kindertagesstätte zulässig.

In allen Teilbereichen sind Tiefgaragen vorgesehen, welche als Nachweis der notwendigen Stellplatzanzahl dienen. Die Zufahrten erfolgen jeweils von den nördlich der Teilbereiche liegenden Straßen.

Die stadtbildprägenden Baumbestände entlang des öffentlichen Straßenraumes werden durch Festsetzungen zum Erhalt im Bebauungsplan geschützt. Bei der Planung der Gebäude, v. a. im Baufeld III wird bereits angemessen auf die bestehenden Straßenbäume Rücksicht genommen, sodass diese auch bei der Bauausführung nicht beschädigt werden und erhalten bleiben können.

### **3.2.2 Realisierung in Bauabschnitten**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird voraussichtlich zunächst mit den vorbereitenden Arbeiten und der Bebauung der Baufelder I und III begonnen, da ein Abbruch und die Bebauung von Baufeld II erst beginnen kann, wenn die bisherige Nutzung durch die Pfalzwerke aufgegeben wurde und die Pfalzwerke in Ihre neue Firmenzentrale in der Wredestraße ziehen konnten.

### **3.2.3 Verkehrliche Erschließung**

Da es sich um ein bereits bebautes und intensiv genutztes innerstädtisches Gebiet handelt, ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr im Stadtbahnbereich erfolgt durch die Straßenbahnlinie 6/6a, welche in der Saarlandstraße welche im Regelbetrieb jeweils im 10-Minuten-Takt die Haltestellen „Südwest-Stadion und „Wittelsbachplatz“ bedient, sowie die Linie 10, die in der Wittelsbachstraße die Haltestelle „Rottstraße“ im 15-Minuten-Takt anfährt. Darüber hinaus ist das Stadtbusnetz (10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit auf der Linie 74) über die Haltestellen „Bürgermeister-Krafft-Platz“ sowie „Shellhaus“ in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Der zentrale Umstiegsknoten „Berliner Platz/LU-Mitte“ liegt maximal 3 Stationen oder maximal 20 Minuten zu Fuß entfernt. Dort ist auch ein Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr (Regionalexpress, Regionalbahn, S-Bahn) gegeben. Im Nachtverkehr wird das Gebiet durch die Nachtbuslinien 92 und 94 über die genannten Haltestellen im 30-Minuten-Takt bis 0.30 Uhr erschlossen.

Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadtspezifischen Kenndaten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8) täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39%, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15% des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt.

Aufgrund der Gegenüberstellung des derzeit durch die Büronutzung verursachten Verkehrsaufkommens von ca. 1.100 Fahrten pro Tag mit dem berechneten Verkehrsaufkommen durch

die geplante Wohnbebauung (ca. 1.050 Fahrten pro Tag bei 328 Wohneinheiten) ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich, da nicht mit einer Kfz-Verkehrszunahme zu rechnen ist.

### **3.2.4 Immissionsschutz**

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches wird überwiegend durch Wohngebäude geprägt, weshalb die Umgebung grundsätzlich gemäß den Baugebietskategorien des § 2 BauNVO als faktisches „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft werden kann. Für Allgemeine Wohngebiete gelten grundsätzlich die Grenzwerte 59 dB(A) tags und 49 dB(a) nachts.

Da für den gesamten Geltungsbereich bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Schutzansprüche gewährleisten.

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### **3.2.6 Umweltverträglichkeit / Artenschutz**

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes Baugebiet bezieht bzw. es sich um überwiegend baulich genutzte Flächen handelt. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Vielmehr bietet die Planung die Möglichkeit, die derzeitige Situation durch Maßnahmen der Entsiegelung bzw. der Begrünung / Dachbegrünung zu verbessern. Somit greift die Regelung des § 1a (3) Satz 6 BauGB, wonach kein Ausgleich erforderlich ist.

#### Artenschutzgutachten

Die Belange des Umweltschutzes werden dennoch berücksichtigt, weshalb zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ein Artenschutzgutachten [2] beauftragt wurde.

Aufgrund der bereits stattgefundenen Voruntersuchung [1] und Begehungen konnte eine mögliche Betroffenheit streng geschützter Tiere nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Gruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Holzkäfer näher untersucht wurden. Da Reptilien (v. a. Mauereidechsen) auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich erscheint wurde während den Brutvogelkartierungen speziell auch auf Reptilien geachtet.

Aufgrund der jahreszeitlichen Beschränkungen konnten noch nicht alle Brutvogelbegehungen durchgeführt werden. Demnach sind bisher lediglich die Untersuchungen zu Fledermäusen und Holzkäfern abgeschlossen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass durch die ersten vorliegenden Erkenntnisse bereits Ergebnisse und ausreichende Inhalte für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens herausgearbeitet werden konnten.

Hierfür wurden weitere verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen formuliert. Diese wurden entsprechend in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Untersuchung des Vorkommens von Fledermäusen wurde zum einen durch die Untersuchung von Gebäude- und Baumbestand auf Anwesenheit von Fledermäusen und indirekte

Nachweise sowie zum anderen durch das Anbringen von stationären und automatischen Ultraschalllaut-Aufzeichnungsgeräten in unmittelbarer Nähe besonders geeigneter Strukturen durchgeführt.

Im Baumbestand wurden keine potentiellen Baumhöhlen nachgewiesen. Allerdings befindet sich in Baufeld II eine Birke mit Initialhöhle, welche langfristig das Potential für eine geeignete Quartierhöhle hätte.

An den Gebäuden befinden sich viele Spaltenquartiere, welche als potentielles Sommerquartier geeignet sind. Bei Kontrollen wurden allerdings keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren oder das Vernehmen von Soziallauten gefunden. Während der Ausflugszeit wurden keine ausfliegenden Tiere beobachtet. Auch die Auswertung der aufgestellten Aufzeichnungsgeräte zeigte keine für Quartiernähe typischen Aktivitätsmuster. Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutenden Sommerquartieren kann im Zeitraum der Untersuchung ausgeschlossen werden.

Sommerquartiere einzelner Individuen von Zwergfledermäusen im Gebäudebestand können allerdings nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, weshalb zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen wurden die Bäume im Plangebiet sowie dessen Umgebung genauer auf ein Vorkommen holzbewohnender Käfer untersucht. Im Gesamten Gebiet wurden allerdings keine größeren Höhlen mit potentiell Holzkäferbesatz festgestellt. Es konnten keine Hinweise auf den Besatz mit holzbewohnenden Käfern an den betroffenen Bäumen des Gebietes festgestellt werden. Demnach sind auch keine Maßnahmen erforderlich.

#### Windgutachten

Durch ein Windgutachten [3] sollten mögliche Auswirkungen der drei Baufelder auf die Windverhältnisse in der Umgebung eingeschätzt und bewertet werden. Durch den Windgeschwindigkeitsfaktor kann die Durchlüftungssituation beim Aufenthalt im Freien dargestellt werden. Im Rahmen des Gutachtens wurden zum einen die bodennahen Windverhältnisse (1,50 m über Grund) sowie zum andere die Windverhältnisse in 10 m Höhe anhand der fünf häufigsten Windrichtungssektoren (Anströmrichtungen) untersucht. Das Gutachten ergibt, dass bereits die Bestandsituation typisch für eine innerörtliche Lage ist und die geplante Bebauung nur marginale Veränderungen der Durchlüftungssituation mit sich bringt, welche sich hauptsächlich auf den Straßenraum der Bayernstraße beschränken. Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung gibt es nicht. Auf dem Bayernplatz selbst nimmt die Windgeschwindigkeit kleinflächig etwas ab. Allerdings wurden die unbelaubten, also eher winterlichen, Verhältnisse zu Grunde gelegt, weshalb der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation in den Berechnungen nicht berücksichtigt und nicht dargestellt wurde. Da die Straßenzüge sowie auch die privaten Gärten im Süden des Geltungsbereiches durch dichte Vegetation geprägt sind, sind im Sommer niedrigere Windgeschwindigkeiten zu erwarten, da die einströmende Luft bereits deutlich abgebremst wird. Des Weiteren spenden die vorhandenen Bäume ausreichend Schatten. Es kann zwar vor allem im Sommer zu einer geringfügigen höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen, allerdings im Winter zu weniger Zugerscheinungen und somit einem reduzierten Kältestress kommen. Eine wesentliche Verschlechterung der Belüftungssituation in den angrenzenden Wohngebieten, wozu auch der Bayernplatz zählt, kann ausgeschlossen werden.

Zur Förderung bzw. Erhaltung von innerstädtisch verträglichen klimatischen Verhältnissen wird zudem eine Dachbegrünung verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, welche sich auch günstig hinsichtlich der Temperatur in besiedelten Gebieten auswirkt aber nicht im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt wurde.

### **3.2.7 Bodenschutz / Altlasten**

Nach Auswertung des „Katasters potenzieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ ergeben sich für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Hinweise auf altlastverdächtige Flächen. Aus diesem Grund wurden eine historische Erkundung [7] sowie eine abfallrechtliche Einordnung des Bodenmaterials und eine Gefährdungsabschätzung gemäß ALEX und BBodSchV [4][5][6] vorgenommen. Die Althoff & Lang GbR hat hierzu einen Bericht im September 2019 erstellt.

In allen drei Baufeldern wurden bis zu 4,4 m mächtige Auffüllungen festgestellt, die zum Teil Betonbruch, Holz, Kohle, Mörtel, Schlacke, Ziegelbruch und Metall enthalten. Abfalltechnisch sind die Auffüllungen gemäß LAGA TR Boden 2004 bis maximal Zuordnungsklasse Z2 bei Kurfürstenstraße 44 (aufgrund erhöhter PAK-Gehalte) und Bayernstraße (u.a. aufgrund erhöhter PAK- und Sulfatgehalte) sowie >Z2 (Kurfürstenstraße 29, aufgrund erhöhter PAK-Gehalte) einzustufen.

Im Rahmen der historischen Erkundung sind für den Geltungsbereich unterschiedliche Nutzungen/Gewerbe bekannt geworden, welche Gefährdungen für den Boden darstellen könnten. Folgende Nutzungen waren innerhalb des Geltungsbereiches angesiedelt:

Kurfürstenstraße 44 (Flurstück Nr. 3314/50, Gemarkung Mundenheim):

Das Gelände war ab 1955 bebaut. Ehemalige Nutzungen sind u.a. Wohn- und Bürogebäude mit Tiefgarage und Unterkellerung sowie einem Kokskeller, Werkstätten (Schreinerei, Lackiererei, Spenglerwerkstatt), ein Autohof mit einer Kfz-Werkstatt mit Wasch- und Pflegeboxen sowie eine betriebseigene Tankstelle mit drei oberirdischen Tanks für Benzin und Diesel. Die Tanks waren in einem Kellerraum installiert. Zum Zeitpunkt der Recherche waren die Tankstelle und die Tanks bereits zurückgebaut, die Gebäude standen leer.

Kurfürstenstraße 29 (Flurstück Nr. 3314/99, Gemarkung Mundenheim):

Das Gelände war ab 1923 bebaut. Ehemalige Nutzungen sind das bis heute genutzte Hauptverwaltungsgebäude der Pfalzwerke mit Unterkellerung, Garagen und Waschräumen, verschiedene Werkstätten (unter anderem Gärtner, Schreiner, Spengler, Schlosser), Küche, Ambulanzräumen und Lagerräumen. 1955 wurden zwei 60.000 l Heizöltanks im Bereich des Gehwegs der Bayernstraße eingebaut, die vermutlich noch nicht rückgebaut wurden. Im Innenhof befindet sich ein Fettabscheider. *Die Existenz einer für das Jahr 1938 geplanten Autowerkstatt und einer in 1939 beantragten Betriebstankstelle* sowie die Errichtung eines Schießplatzes entlang der Kurfürstenstraße konnte nicht belegt werden.

Die Dauer der jeweiligen Werkstattnutzungen bei beiden Anwesen ließ sich nicht eindeutig klären.

Bayernstraße (Flurstück Nr. 3217/12, Gemarkung Mundenheim):

1923 wurde auf diesem Grundstück eine Villa errichtet, die 1944 zerstört und rückgebaut wurde. Anschließend gab es keine Bebauung mehr, ab 1971 bis heute erfolgte die Nutzung als Parkplatz.

Aufgrund von möglichen Betankungs- und Bedienungsfehlern sowie Verunreinigungen durch Tropfverluste im Bereich der Tanks und der Betriebstankstelle ist prinzipiell eine Gefährdung des Untergrundes nicht auszuschließen. Vor allem die unterirdischen Heizöltanks im Gehwegbereich der Bayernstraße (Anwesen Kurfürstenstraße 29) stellen laut Gutachter mögliche Gefährdungen der Schutzgüter Boden bzw. Grundwasser dar.

Für die ehemalige Autowerkstatt, die ehemalige Betriebstankstelle sowie die ehemaligen Werkstätten (Kurfürstenstraße 44) sind Gefährdungen für den Untergrund aufgrund der Unterkellerung und der massiven Bodenplatte laut Gutachter jedoch auszuschließen. Leckagen oder Anlagenunfälle sind nicht dokumentiert. Wegen des offensichtlich geringfügigen Einsatzes von Betriebsstoffen in den Werkstätten der Kurfürstenstraße 29 erwartet der Gutachter hier keine Gefährdung des Untergrundes.

Es sind jedoch für die Grundstücke weder die exakten Einbauorte der Tanks noch die Lageorte sowie die Art der eingesetzten Betriebsstoffe bekannt. Bei einer Ortsbegehung wurde lediglich festgestellt, dass in einem Kellerraum der Kurfürstenstraße 44 Betriebsstoffe zwischengelagert werden.

Bei den abfalltechnischen Untersuchungen in den drei Baufeldern wurden u.a. erhöhte PAK-Gehalte in den Auffüllungen festgestellt. Auffällig war hierbei vor allem eine Mischprobe der Auffüllungen des Anwesens Kurfürstenstraße 29, die neben stark erhöhten PAK-Werten auch erhöhte Werte von Mineralölkohlenwasserstoffen aufwies. Im Bereich der Heizöltanks des Anwesens Kurfürstenstraße 29 ist eine punktuelle Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser wahrscheinlich, da am Ort der Beurteilung (hier: Ort des maximalen Grundwasserstands) im Boden eine Prüfwertüberschreitung für den Parameter PAK<sub>15</sub> (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt wurde. Daher ist im Bereich der Heizöltanks des Anwesens Kurfürstenstraße 29 laut Gutachter die vollständige Entfernung des Schadensherdes unter fachgutachterlicher Begleitung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen.

Durch den geplanten Rückbau der Bestandsbebauung vollständig bis zur Unterkante Kellerboden sowie der Ausschachtung für den Bau von Tiefgaragen wird potentiell belasteter Boden großflächig ausgebaut und das Potential einer möglichen Gefährdung erheblich reduziert. Zudem werden die Baufelder versiegelt. Ein Sickerwassereintrag in den Untergrund und eine daraus resultierende Verlagerung etwaiger Schadstoffe sind somit nicht möglich.

Fazit:

Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist aufgrund der geplanten, fast vollständigen Bebauung des Geländes sowie Auskoffnung des Bodens bzw. der Auffüllungen unterbrochen und somit nicht relevant. Das gleiche gilt für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze. Für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch ist eine Belastung nicht zu erwarten, da keine leichtflüchtigen organischen Verbindungen in den Auffüllungen und Bodenmaterialien festgestellt wurden. Lediglich im Bereich der Heizöltanks des Anwesens Kurfürstenstraße 29 ist aufgrund der deutlich erhöhten PAK-Gehalte in den dort angetroffenen Auffüllungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser eine Gefährdung nicht auszuschließen, was eine Entfernung des Schadensherdes erforderlich macht.

Aufgrund der Historie der Grundstücke ist eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Tiefbauarbeiten für alle drei Baufelder erforderlich, um die Belange des Bodenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Allerdings wird es aufgrund der geplanten Tiefgaragen in allen Baufeldern einen nahezu vollständigen Bodenaushub geben.

### **3.2.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Einzeldenkmäler.

Das Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es ist ein 1921-1923 nach Plänen von Otto Schittenhelm und Karl Latteyer für die Pfalzwerke AG errichtetes, repräsentatives Verwaltungsgebäude. Der

hinter Vorgarten zurückgesetzte imposante Baukomplex, der als städtebaulicher Blickpunkt die gesamte Breite des Bayernplatzes einnimmt, ragt mit zwei kurzen Flügeln in die Lachner- und Kurfürstenstraße hinein. Ein in Form und Material an die bestehende Bebauung angeglichener Erweiterungsbau wurde 1934 nach Plänen von Hooock&Kemnet an der Lachnerstraße angeschlossen.

Es handelt sich um viergeschossige Putzbauten mit zeittypischer, vom Klassizismus beeinflusster Kunststeingliederung. Über weit vorkragendem Kranzgesims erscheint das oberste Stockwerk als Attika-Geschoss. Vor der straßenseitigen Hauptfront hinter geschwungener Freitreppe befindet sich ein von dorischen Säulen getragener Portikus, dessen Architrav überlebensgroße allegorische Figuren trägt (Handel, Schifffahrt, Weinbau, Ackerbau, Gewerbe und elektrische Energie). Darüber über der kräftig vortretenden Traufe des Walmdaches (mit dreieckig abschließenden Gauben) schließt ein breitgelagerter Dachaufbau mit abgetreppter Kon- tur und Wappenkartusche an. Die Türblätter sind im Dekorationsstil der 20er Jahre erhalten. *(Quelle: Denkmalsbuch der Stadt Ludwigshafen am Rhein)*

Zur Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange wurde ein denkmalschutzrechtliches Gesamtkonzept für Baufeld II erstellt, welches mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesdenkmalamt (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) abgestimmt wurde. Die geplante Bebauung des Baufeldes II basiert auf dem Ergebnis dieses Gesamtkonzeptes. Für die Bebauung des Baufeldes II ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Innerhalb der Umgebungsbebauung befinden sich zudem mehrere denkmalgeschützte Gebäude, welche einen Umgebungsschutz gemäß § 3 Abs. 1, 2 Denkmalschutzgesetz auslösen. Dieser wird durch die Gestaltung der Neubauten angemessen berücksichtigt.

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

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 [8] stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (vgl. § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [9] ist das gesamte Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen widersprechen dieser Darstellung nicht. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die derzeitige

planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i. V. m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass sowie den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Da die konkrete Nutzung bereits feststeht und fast ausschließlich Wohnnutzung geplant ist, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietes nach §§ 2 – 11 BauNVO verzichtet. Zusätzlich zu den Wohngebäuden wird allerdings bestimmt, dass die in § 13 BauNVO genannten Nutzungen, wie freie Berufe, zusätzlich zulässig sind, um zukünftige Bewohner nicht einzuschränken und auch kleinere Büronutzungen in Kombination mit einer Wohnung zu ermöglichen.

Aufgrund der Ausschreibung zur Errichtung einer Kindertagesstätte in diesem Bereich ist innerhalb des Baufeldes 1 zudem eine Kindertagesstätte gemäß Vorhabenplänen zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche sowie der maximalen Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch die Bestimmung der Obergrenzen für die Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH).

#### **Größe der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche (GR) definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Grundfläche bereits klar vorgegeben und durch das geplante Vorhaben definiert.

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind auf allen Baugrundstücken Tiefgaragen notwendig. Da diese allerdings von außen nicht wahrnehmbar sind und entsprechend in den Innenhöfen begrünt werden, erfolgt eine Festsetzung, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen sind.

Durch die konkrete Angabe der Grundfläche in m<sup>2</sup> kann eine genaue Einschränkung der überbaubaren Fläche erfolgen. Des Weiteren ist die überbaute Fläche bereits durch die Vorhabenpläne klar ersichtlich und vorgegeben. Durch die Festsetzung der Grundfläche wird ein angemessener Übergang zwischen der derzeit bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie der Umgebungsbebauung gewahrt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich anhand des geplanten Vorhabens und gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet und öffentliche Belange sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich hierbei an der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich sowie dessen unmittelbarer Umgebung. Die Gebäudehöhen der Blockrandbebauung in der Umgebung werden hierbei nicht überschritten.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund des zu Grunde liegenden konkreten Vorhabens ist die Lage der baulichen Anlagen bereits klar vorgegeben. Diese Lage wird durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien festgeschrieben.

Für die Unterstützung der architektonischen Gestaltung werden geringfügige Vor- und Rücksprünge der Außenfassaden von der Baulinie zusätzlich zugelassen. Zusätzlich dürfen untergeordnete Bauteile die Baulinie und Baugrenze überschreiten. Durch die Begrenzung der maximalen Breite der Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wird dennoch ein verträgliches Maß und eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Hinblick auf z. B. Terrassen, Balkone oder Eingangsüberdachungen gewahrt. Um bei einer Überschreitung in öffentliche Grundstücke keine Gefahren hervorzurufen, wird zusätzlich bestimmt, dass diese untergeordneten Bauteile die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen dürfen.

Zur Gewährleistung des Nachweises der erforderlichen Stellplätze werden unterhalb der einzelnen Baufelder Tiefgaragengeschosse errichtet. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die nicht überbauten Bereiche, also die Innenhöfe, mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung bzw. im Bereich von Strauchpflanzungen mit einer mindestens 0,8 m starken Erdüberdeckung und im Bereich von Baumstandorten mit einer mindestens 1,2 m starken Erdüberdeckung ausgebildet und die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Hierdurch wird eine angemessene Begrünung der Innenhöfe durch Bäume, Sträucher und sonstigen Grünstrukturen gewährleistet, sodass die Tiefgarage nicht in Erscheinung tritt. Durch die Begrünung wird eine Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert, dies wirkt sich positiv auf den Wasserkreislauf aus.

Im Baufeld I wird zudem eine Baulinie festgesetzt, welche lediglich für die Tiefgarage Gültigkeit hat. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die aus der Erdoberfläche teilweise herausragende Tiefgarage entlang der Nachbargrenze nicht den gesetzlichen Mindestabstand einhalten muss.

### **Zufahrten**

Die Zufahrten zu den einzelnen Baufeldern sind durch Planzeichen im Bebauungsplan verbindlich zeichnerisch festgesetzt. Des Weiteren ist im Baufeld III eine separate Zufahrt für die Feuerwehr festgesetzt.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und der Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG wurden entsprechende Maßnahmen anhand des Artenschutzgutachtens formuliert, welche verbindlich umzusetzen sind.

### **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen zugunsten der TWL AG. Zur Sicherung und Freihaltung dieser Fläche wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um das Straßenbild auch weiterhin erhalten zu können wurden die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum verbindlich im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren

wurde festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen vor Baubeginn zu treffen sind, um die Bäume auch während der Bauphase nicht zu beschädigen und dauerhaft erhalten zu können.

Zur Gewährleistung einer ansprechenden Freiraumqualität in den Innenhöfen und auf den nicht überbauten Grundstücksteilen wird für die Möglichkeit der Begrünung der Tiefgarage ein Mindest-Substrataufbau festgesetzt. Dieser ermöglicht eine Begrünung auf einem Grundstück welches durch eine Tiefgarage unterbaut ist.

Da das Quartier südlich des Baufeldes 3 durch Vorgärten geprägt ist, soll die Errichtung eines Vorgartens sowie dessen Begrünung auch im Baufeld 3 fortgeführt werden. Dies wird durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung gewährleistet.

### **Festsetzungen zum Bodenschutz**

Aufgrund der in Kapitel 3.2.7 dargestellten Situation zum Bodenschutz / Altlasten und Altlastverdachtsflächen wurden Maßnahmen zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes als Festsetzung übernommen.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen.

## **5.3 Kennzeichnungen**

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

## **5.4 Nachrichtliche Übernahme**

Durch die nachrichtliche Übernahme zum Denkmalschutz wird klargestellt, dass im Geltungsbereich sowie dessen unmittelbarer Umgebung Denkmäler vorhanden sind und eine denkmalrechtliche Genehmigung für die Bebauung des Baufeldes II einzuholen ist.

## **5.5 Hinweise**

### **Kampfmittel**

Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Blindgängereinschläge nicht verlässlich möglich. Die Fläche gilt daher insgesamt als potentiell belastet. Hinzu kommt, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Aufnahmen, sowie mögliche stattgefundene Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln die visuelle Beurteilung und Auswertung verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

---

daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Archäologische Funde

Da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt ist, wird der Hinweis zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, aufgenommen.

### Überschwemmungsgefährdung

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

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

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

### Wasserrechtliche Belange

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

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

### Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

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

### Grundwasserhaltung

Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.

#### Hinweis auf barrierefreies Bauen

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

#### DIN-Normen

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

#### Abbruchmaterialien

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

#### Richtfunkstrecken

Da im Plangebiet Richtfunktrassen verlaufen, welche bei den Baumaßnahmen bzw. der Aufstellung der Kräne berücksichtigt werden müssen, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### Versorgungsleitungen

Da im Plangebiet unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen und Telekommunikationseinrichtungen vorhanden sind, welche bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

## **6 UMWELTBERICHT**

*(vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB)*

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ wurde im Februar 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der im März 2019 bekannt gemacht wurde. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Bereits nach den ersten Überlegungen zur Standortverlagerung der Pfalzwerke AG wurde im Jahr 2016 das Ziel der Errichtung einer dauerhaften, wohnbaulichen Nutzung am Standort Kurfürstenstraße formuliert. Damit soll der gestiegene Wohnungsbedarf in der Stadt gedeckt und die weitere geordnete und harmonische städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Zudem soll auf dem Areal eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Bereich des Geltungsgebiets (*Baufeld I*) einen Abriss mit Neubau an das grenzständige Gebäude des Finanzamtes vor, so dass eine geschlossene kante zur Silcherstraße gebildet wird. An der Ecke Silcher-/Arnulfstraße ist eine 4-gruppige Kindertagesstätte geplant, die restlichen Geschosse und Gebäudeteile werden als Wohnraum genutzt. Der Innenhof soll als begrünte Spielfläche genutzt werden. In *Baufeld II* soll das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG im Osten erhalten und zukünftig als Wohnraum umgenutzt werden. Die restlichen Gebäudestrukturen werden abgerissen und inklusive „Querriegel“ im Innenbereich in Blockrandstruktur neu gebaut. Auf dem Parkplatz im südlichen Teil des Areals der Pfalzwerke AG (*Baufeld III*) sollen 36 Wohneinheiten entstehen,

die sich in ihrer Höhe gestaffelt harmonisch zwischen der Bebauung in Baufeld II und den angrenzenden Wohngebäuden im Süden einfügen. Im Innenhof sind private Gartenflächen sowie eine Grünanlage mit Kinderspielplatz geplant. Für die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Innenhof zudem eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

In allen Baufeldern sind Wohngebäude sowie die in § 13 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Innerhalb des Baufeldes I ist zusätzlich eine Kindertagesstätte zulässig.

In allen Teilbereichen sind Tiefgaragen vorgesehen, die Zufahrten erfolgen von den nördlich der Teilbereiche liegenden Straßen. Da es sich um ein bereits bebautes und intensiv genutztes innerstädtisches Gebiet handelt, ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst mit den vorbereitenden Arbeiten der Baufelder I und III begonnen, die Arbeiten in Baufeld II beginnen erst nach der Standortverlagerung der Firmenzentrale der Pfalzwerke AG.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,5 ha. Die Flurstücke der Baufelder umfassen eine Fläche von rd. 1,25 ha.

Für den Planbereich existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigshafen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 668 als Wohnbaufläche dar. Da ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist, widerspricht die Nutzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bereits bebaute Fläche handelt bzw. um Flächen, die bereits heute im Sinne § 34 BauGB bebaut werden dürften und bestehende Strukturen mit relevanten Schutzgutfunktionen, wie z. B. die Baumbestände entlang des öffentlichen Straßenraums, vollständig erhalten bleiben, besteht kein Bedarf an naturschutzfachlichem Ausgleich. Zudem ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auch formell ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **6.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ist bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, die Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Nachfolgend werden die Zielvorgaben aus Fachgesetzen sowie aus übergeordneten Planungen und speziellen städtebaulichen Planungsvorgaben dargelegt.

#### Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - § 1 Grundsätze (Schutz und Entwicklung der Lebensgrundlagen, nachhaltige Nutzung)
  - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutz, Innenentwicklung, Schutz land-, forstwirtschaftlicher und wohnbaulicher Flächen, Eingriffsregelung)
  - §§ 2 und 2a (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

---

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

### Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

Dem **Regionalplan Rhein Neckar** (Verband Region Rhein-Neckar 2014) zufolge liegt der Geltungsbereich vollständig im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für „Siedlungsfläche Wohnen“. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Im **Landschaftsplan** der Stadt Ludwigshafen am Rhein (1998) sind die Flächen des Geltungsbereichs als bereits bestehende Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung ausgewiesen. Teile des Baufeld I werden als sonstige Bauflächen für Allgemeinbedarf, Ver- und Entsorgung u.a. angegeben. Vorbelastungen und Konflikte sind hier durch die Flächenversiegelung mit erhöhten Oberflächenabfluss und Überwärmung gegeben.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Ludwigshafen am Rhein (1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen widersprechen dieser Darstellung nicht.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Lage im Raum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Großlandschaft des nördlichen Oberrhein-Tieflands (22) und darin im Landschaftsraum der Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung (222.1). Der Landschaftsraum umfasst die Rheinniederung zwischen Mannheim/Ludwigshafen und Oppenheim. Südlich des Geltungsbereiches liegen die Landschaftsräume "Frankenthaler Terrasse" (221.80) und "Speyerer Rheinniederung" (222.2) (LANIS 2020).

Der Planungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet der Stadt Ludwigshafen innerhalb der Gemarkung Mundenheim (Gem.-Nr. 1452) (s. Abbildung 3) und umfasst die Flurstücke 3314/50 (Baufeld I), 3314/99 (Baufeld II) und 3217/12 (Baufeld III), in die im Zuge des Vorhabens eingegriffen wird.

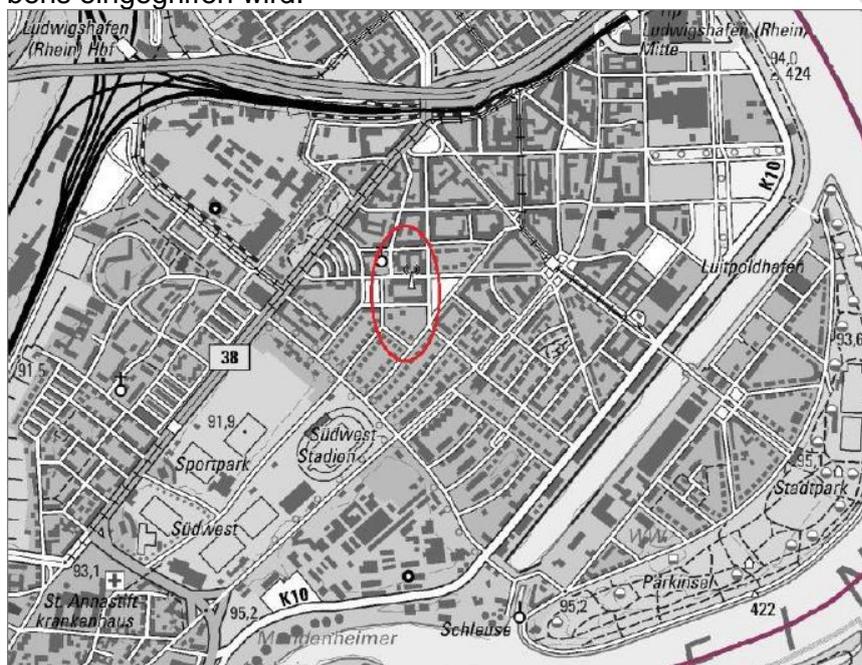


Abbildung 3: Lage des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“  
Quelle: LANIS Kartenserver.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen; innerhalb des Geltungsbereiches liegen die angrenzenden Straßenabschnitte der Silcher-, Arnulf-, Kurfürsten-, Bayern-, Lachner- und Lisztstraße sowie des Koschatplatzes. Der Bereich wird als Verwaltungssitz der Pfalzwerke AG genutzt, der südliche Teil des Geltungsbereiches sowie die Innenhöfe der Gebäude auf Baufeld I und Baufeld II werden als Parkplätze genutzt. In den angrenzenden Gebäuden befinden sich Wohnungen.

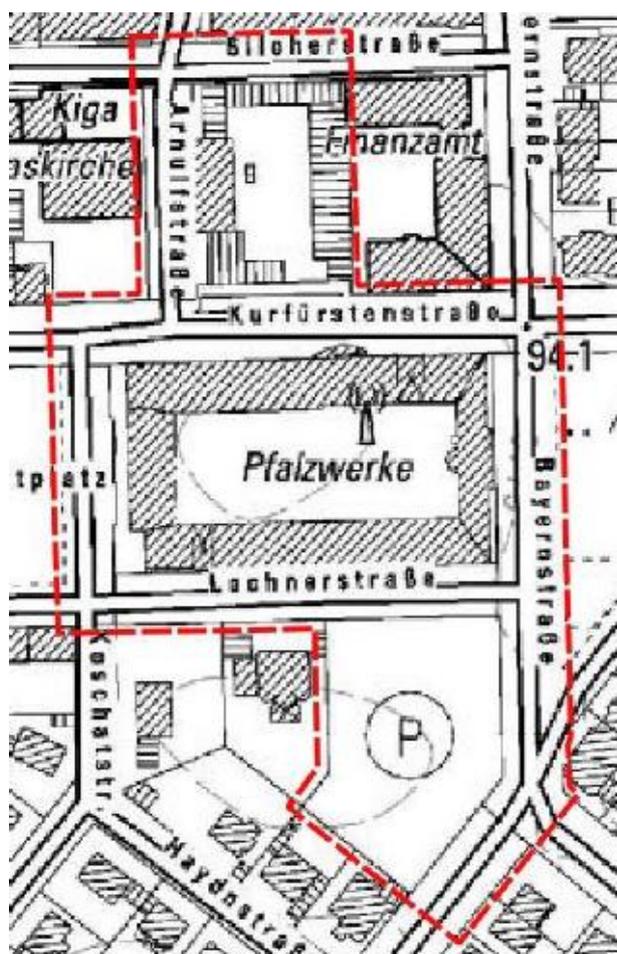


Abbildung 4: Angrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Quelle: LANIS Kartenserver.

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

Der Geltungsbereich ist durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt (rd. 85 %). Die Baumreihen entlang der Straßen, der Gehölzbestand in Baufeld III, der den dort befindlichen Parkplatz umgibt, sowie die angrenzenden Grünanlagen bilden zusammen mit den innerstädtischen Verkehrsrasen- und Pflanzenbeeten einen geringen Anteil mit Vegetation; die Bodenverhältnisse sind jedoch stark beeinträchtigt.

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

- Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand
- Bedeutung
- Empfindlichkeit
- Vorbelastung

Aufgrund des hohen Grades an bestehender Versiegelung und Bebauung im Geltungsbereich sind flächenübergreifende Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter außerhalb des Geltungsbereichs überwiegend nicht zu erwarten.

Als Untersuchungsgebiet wird daher der Geltungsbereich berücksichtigt. Trotzdem werden umweltrelevante Auswirkungen, die über den Geltungsbereich hinauswirken, analysiert und dargelegt.

## **Fläche**

### **Bestand**

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit fast ausschließlich durch bebaute Flächen, Parkplätze und die angrenzenden Straßen- und Verkehrsflächen geprägt. Entlang der Straßen stehen stadtbildprägende Baumreihen, der Parkplatz im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird von Gehölzstrukturen begrenzt.

### **Bedeutung**

Der Fläche kommen aufgrund der bestehenden Bebauung eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten zu. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Verwaltungssitz der Pfalzwerke AG kommt der Fläche eine Bedeutung zu, die durch die geplante Umnutzung als Wohngebiet sowie der damit einhergehenden innerstädtischen Entwicklung zustimmt.

### **Empfindlichkeit**

Da die Fläche durch das geplante Vorhaben baulich nur eine geringe Nutzungsänderung erfährt und der Flächenverlust gering ausfällt, kann die Fläche als nicht empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben eingestuft werden.

### **Vorbelastung**

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

## **Boden**

### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

Der Geltungsbereich liegt geologisch im Bereich der Rheinaue mit alten Mändersystemen; der oberflächennahe Untergrund wird von holozänen, karbonatführenden Auensedimenten unterschiedlicher Korngröße oder Fluvialsand gebildet. Die Stadt Ludwigshafen liegt zum Großteil in der Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“. Aus den holozänen, fluvialen Sedimenten entwickelten sich vor allem Gley-Vegen und Tschernitzen. Die Bodenart ist natürlicherweise sandiger Lehm und es besteht ein sehr hohes bzw. hohes Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen (LGB 2020).

Im gesamten Geltungsbereich sind die Böden jedoch stark anthropogen überprägt und weisen in weiten Teilen keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr auf. Das Gebiet ist zum Großteil versiegelt (rd. 85 %) und es kann durch die Nutzung als Siedlungsfläche mit angrenzenden Verkehrswegen von einer extremen Bodenverdichtung ausgegangen werden.

### **Bedeutung**

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist zum einen der Aspekt des Natürlichkeitsgrads von Bedeutung. Der Schutz des Bodens erfordert die Erhaltung von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz). Insofern bietet sich hier neben der natürlichen Lagerung die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden. Bei den Böden im Geltungsbereich ist in den durch bestehende Bebauung und Befestigung überbauten und versiegelten Bereichen keine natürliche Lagerung mehr vorhanden. Der Natürlichkeitsgrad ist daher als sehr gering einzustufen.

Boden wird zudem vor allem im Hinblick auf die Funktionen betrachtet, die für den Erhalt der Bedeutung des Naturhaushaltes von besonderer Wichtigkeit sind und die es im Sinne einer allgemeinen Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern gilt. In diesem Sinne lassen sich folgende Hauptfunktionen unterscheiden: Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe.

Die Bewertung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filter/Puffer für Schadstoffe wird in Anlehnung an die Bewertung des LGB vorgenommen (LGB 2020). Ohne Vorbelastung würden die Boden hinsichtlich Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung bewertet werden (LGB 2020). Jedoch besitzen die versiegelten und anthropogen überprägten Böden eine geringe bzw. keine Bedeutung für die genannten Funktionen.

### **Empfindlichkeit**

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

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

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

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

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen des Bodens sind im Geltungsbereich durch Versiegelung bereits vorhanden.

Im Flächennutzungsplan (STADT LUDWIGSHAFEN 1999) sind keine Flächen mit Verdacht auf Altlasten dargestellt. Im „Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ werden die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke jedoch als Altstandorte gewerblicher oder industrieller Vornutzung geführt (Althoff & Lang GbR 2019).

Auf allen drei Baufeldern wurden bis zu 4,4 m mächtige Auffüllungen festgestellt. Abfalltechnisch sind die Auffüllungen gemäß LAGA TR Boden 2004 bis maximal Zuordnungsklasse Z2 (Mischproben Kurfürstenstraße 44 und Bayernstraße), bei Kurfürstenstraße 29 auch >Z2 bzw. nach Deponieverordnung einzustufen (Althoff & Lang GbR 2019).

Im Gehwegbereich der Bayernstraße (neben Anwesen Kurfürstenstraße 29) wurden in den 1950er Jahren Heizöltanks eingebaut. Im Bereich dieser Heizöltanks besteht ein Schadensherd. Prinzipiell ist die Gefährdung des Untergrundes durch Verunreinigungen nicht auszuschließen (Althoff & Lang GbR 2019).

Im Zuge der baulichen Eingriffe kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel aufgefunden werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich zu melden.

## **Wasser**

### **Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand**

#### **Fließgewässer und stehende Gewässer**

Im Bereich des Geltungsbereiches liegen keine Fließ- oder stehende Gewässer sowie Wasserschutzgebiete. Etwa 1,3 km östlich des Geltungsbereiches liegt der Rhein.

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserlandschaft des Oberrheingrabens wurde durch quartäre und pliozäne Sedimente gebildet. Der Grundwasserleitertyp ist ein silikatischer/karbonatischer Porengrundwasserleiter mittlerer Durchlässigkeit ( $>1E-4 - 1E-3$ ). Die Grundwasserneubildung im Großraum Ludwigshafen liegt bei 32 mm/a. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Großraum Ludwigshafen ist als schlecht einzustufen, die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig (BGR 2020, LVERMGEO 2020).

### **Bedeutung**

Grundwasservorkommen sind umso bedeutender, je größer ihre Ergiebigkeit ist. Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist unter anderem abhängig von der Grundwasserneubildungsrate, das heißt der Niederschlagsmenge abzüglich Verdunstung und Abfluss. Aufgrund der geringen Niederschläge und der vorhandenen Bebauung im Stadtgebiet Ludwigshafen ist die Ergiebigkeit des Grundwassers im Geltungsbereich derzeit gering (LVERMGEO 2020). Dem Grundwasser kommt demnach im Geltungsbereich aktuell eine geringe Bedeutung zu.

### **Empfindlichkeit**

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

### **Vorbelastung**

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

Im Gehwegbereich der Bayernstraße (neben Anwesen Kurfürstenstraße 29) wurden in den 1950er Jahren Heizöltanks eingebaut. Im Bereich dieser Heizöltanks besteht ein Schadensherd. Eine punktuelle Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Verunreinigungen kann nicht ausgeschlossen werden (Althoff & Lang GbR 2019).

## **Klima/Luft**

### **Bestand**

Die Stadt Ludwigshafen liegt im Klimabezirk Südwestdeutschland (DWD 1957). Das Klima des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 10,1 °C und Niederschlagsmengen von 638 mm/m<sup>2</sup> im Jahr (CLIMATE-DATA.ORG 2020). Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeiten liegt bei 2,5m/s und stadtklimatische Effekte wie luft-hygienische und klimahygienische Belastungen treten häufig auf (STADT LUDWIGSHAFEN

2014). In den bebauten Bereichen des Geltungsbereichs herrscht durch Wärmespeicherung – und -abstrahlung der versiegelten Flächen und der Baukörper ein erhöhtes Temperaturniveau.

### **Bedeutung**

Die bioklimatische Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft sind vor allem für die Siedlungsbereiche von Bedeutung. An austauscharmen Strahlungstagen während des Sommers kann die Überwärmung der Siedlungsbereiche zu bioklimatischen Belastungen führen. Das Ausmaß der Überwärmung wächst dabei mit Ausdehnung und Massierung der Bebauung. Durch Kalt- und Frischluftzufuhr aus angrenzenden Ausgleichsräumen können diese Belastungen verringert bzw. abgebaut werden. Diese lokalen, thermisch induzierten Windsysteme zwischen Siedlungsgebieten (Wirkungsraum) und Freifläche ist der etwa 1 km südöstlich gelegene, bewaldete Stadtpark der Parkinsel. Freiflächen zur Kaltluftproduktion sind im Umfeld nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich kommt lediglich den vorhandenen Bäumen sowie den westlich und östlich gelegenen Grünflächen des Koschat- und des Bayernplatzes eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zu. Zudem tragen Stadtbäume zu einer Besserung der Luftqualität durch die Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen bei.

### **Empfindlichkeit**

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

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind v.a. durch die bebauten und versiegelten Flächen vorhanden. Aufgrund der dichten Bebauung und der erhöhten Rauigkeit ist die Belüftungssituation gegenüber den ungestörten Freilandverhältnissen reduziert, was jedoch typisch für eine städtische Bebauung ist (PEUTZ CONSULT GMBH 2019).

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete und keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (LANIS 2020).

#### **Biotoptypen**

Die Bestandserfassung der aktuellen Vegetation erfolgte am 15.01.2020 (Kartierschlüssel nach LÖKPLAN Stand 2018). Darüber hinaus werden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet und in die Bestandsaufnahme integriert. Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet (s. Tabelle 1), und in der Bestandskarte dargestellt (siehe Anhang 10.2).

Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

	<b>Biotoptyp</b>	<b>Kürzel</b>
<b>Gehölze</b>	Baumreihe	BF1
	Siedlungsgehölz	BJ0
	Verkehrsrasenfläche	HC4

<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope</b>	Garten	HJ0
	Park, Grünanlage	HM0
	Pflanzenbeet	HM5
	Gebäude	HN1
	Verfugte Mauer, Betonmauer	HN4
	Parkplatz	HV3
	Öffentlicher Parkplatz	HV4
	Nicht genutzte Siedlungs-, Industrie- oder Verkehrsfläche	HW8
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>	Verkehrsstraßen	VA0
	Rad-, Fußweg	VB5

### Gehölze

- Entlang der Straßen im Geltungsbereich finden sich alleearartig gepflanzte Baumreihen. Am Koschatplatz und vor allem entlang der Bayernstraße stehen ausgewachsene Platanen (*Platanus x acerifolia*); Lisztstraße und Lachnerstraße werden von Linden (Krim-Linde (*Tilia x euchlora*), Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)) gesäumt. In der Kurfürstenstraße wurde die Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana Chanticleer*) gepflanzt, in der Arnulfstraße stehen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*) und in der Silberstraße ist die Baum-Hasel (*Corylus colurna*) entlang des nördlichen Straßenrandes zu finden.
- Der ehemalige Parkplatz im Süden des Geltungsbereiches (Baufeld III) wird von **Siedlungsgehölz** umgeben. Neben Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Eibe (*Taxus baccata*) wird die Fläche u. a. durch den geringen Aufwuchs von Efeu (*Hedera helix*), Brombeer (*Rubus fruticosus agg.*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Kriechmispel (*Cotoneaster radicans*) und verschiedenen Gräserarten geprägt. Die Fläche wird nicht gepflegt und zeigt Übergänge zu ruderaler Vegetation.

### Weitere anthropogen bedingte Biotope

- Im Geltungsbereich befinden sich Verkehrsrasenflächen aus wenigen dominierenden Grasarten und mit unterschiedlich dichtem Bewuchs, teilweise lückig, die die Baumstandorte im Verkehrsbereich umgrenzen.
- Nördlich der Lachnerstraße sowie im südwestlichen Teil des Parkplatzes (Baufeld III) liegen kleinere Flächen privater **Gärten** im Geltungsbereich, die durch Rasenflächen und Ziergehölze geprägt sind.
- Die **Park bzw. Grünanlagen** des Bayernplatzes und des Koschatplatzes sind durch eine Rasenfläche mit umgebenden Gehölzen (u. a. Eibe (*Taxus baccata*), Platane (*Platanus x acerifolia*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*)) geprägt.
- Im Geltungsbereich liegen mehrere **Pflanzbeete**. Dazu zählen größere Pflanzbeete im Bereich der Fußwege sowie Beete im Eingangsbereich von Wohnhäusern. Sie sind z. T. lückig durch verschiedene Gräserarten und Bodendecker sowie Ziergehölzen bewachsen. Beispiele sind Kriechmispel (*Cotoneaster radicans*), Rosensträucher (*Rosa spec.*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Immergrünes Johanniskraut (*Hypericum calycinum*) und lorbeerblättriger Schneeball (*Viburnum tinus*).

- Im Geltungsbereich finden sich die **Gebäude** der Pfalzwerke AG. Das Gebäude in Baufeld II wird als Verwaltungssitz genutzt, das Gebäude in Baufeld I schien zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ungenutzt. Zum Teil liegen kleinere Flächen der Gebäude der umgebenden Wohnbebauung im Geltungsbereich.
- Entlang des südöstlichen Teils des Baufelds III sowie auf der westlichen Seite der Arnulfstraße als Begrenzung des Vorplatzes der Lukaskirche verläuft eine **Betonmauer**.
- **Parkplätze** sind im Geltungsbereich zum einen entlang der Verkehrsstraßen in Form von Parkbuchten vorhanden, zum anderen im Innenhof des Verwaltungssitzes der Pfalzwerke AG. Der Mitarbeiterparkplatz ist asphaltiert, die übrigen Parkplätze sind gepflastert.
- Der Vorplatz der Lukaskirche bildet einen kleinen, **öffentlichen Platz**.
- In Baufeld III sowie im Innenhof des Gebäudes auf Baufeld I befinden sich **nicht genutzte Siedlungs-, Industrie- oder Verkehrsflächen**, die als Parkplätze genutzt wurden. Da die Zufahrten durch Tore abgesperrt sind und die Pflasterfläche in Baufeld III zunehmend von Vegetation bewachsen ist, findet aktuell keine Nutzung statt.

#### **Verkehrs- und Wirtschaftswege**

- Die Baufelder des Geltungsbereiches werden von **Verkehrsstraßen** umgrenzt. Südlich und westlich von Baufeld I verlaufen die Silberstraße und die Arnulfstraße, Baufeld I und II werden durch die Kurfürstenstraße getrennt. Westlich von Baufeld II liegt der Koschatplatz, östlich von Baufeld II und auch Baufeld III verläuft die Bayernstraße. Zwischen Baufeld II und III verläuft die Lachnerstraße und südöstlich von Baufeld III liegt die Lisztstraße.
- **Fußwege** verlaufen beidseitig entlang der Verkehrsstraßen. Sie sind bis auf den geschotterten Fußweg, der östlich an den Koschatplatz angrenzt gepflastert.

#### Tiere

Informationen zu Tieren im Geltungsbereich liegen durch einen vorläufigen Bericht zu den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (BIOPLAN 2019) vor. Im August 2017 sowie im Mai 2019 wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel und Insekten (Holzkäfer) untersucht. Während der Brutvogelkartierungen wurde zusätzlich auch auf Reptilien (Mauer-eidechsen) geachtet.

Die Untersuchungen zu Fledermäusen und Holzkäfern sind abgeschlossen. Aufgrund der jahreszeitlichen Beschränkungen werden weitere Begehungen zur Untersuchung von Brutvögeln und Reptilien im Zeitraum von Februar bis April 2020 durchgeführt.

Der vorläufige Bericht zu den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (BIOPLAN 2019) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Bei der Untersuchung wurden 15 Vogelarten (Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Elster (*Pica pica*), Graureiher (*Ardea cinerea*), Grünling (*Carduelis chloris*), Halsbandsittich (*Psittacula krameri*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mauersegler (*Apus apus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Straßentaube (*Columba livia f. domestica*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)) gesichtet. Davon werden 13 Arten als Brutvögel angesehen; die Nach-

weise des Graureihers und des Halsbandsittichs werden als Durchzügler bzw. Nahrungsgäste gewertet, da diese nur einmalig gesichtet wurden und im Geltungsbereich keine geeigneten Bruthabitate vorhanden sind. Bei Ortsterminen im September 2019 konnte am östlichen Bestandsgebäude im Innenhof zudem das Nest eines Turmfalken ausgemacht werden. Da bereits bei der Voruntersuchung im August 2017 ein Nest gesichtet wurde, ist davon auszugehen, dass die Alttiere auch in Zukunft an den Gebäuden brüten werden.

- Bei Untersuchungen im Geltungsbereich auf das Vorkommen von Fledermausarten wurden lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen. Im Baumbestand des Geltungsbereichs wurden bis auf eine Initialhöhle im Bereich des Innenhofes der Pfalzwerke AG keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen. An den Gebäuden befindet sich eine Vielzahl potentiell als Sommerquartier geeigneter Spaltenquartiere. Es wurden jedoch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren gefunden, auch konnten keine ausfliegenden Tiere oder für Quartiernähe typische Aktivitätsmuster festgestellt werden. Sommerquartiere einzelner Individuen von Zwergfledermäusen im Gebäudebestand können jedoch nicht zweifeldfrei ausgeschlossen werden.
- Das Vorkommen holzbewohnenden Käferarten ist aufgrund von Alter und Struktur der Gehölze im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Bei der Untersuchung des Baumbestandes im Geltungsbereich konnten jedoch keine größeren Höhlen mit potentiellem Holzkäferbesatz oder Hinweise auf den Besatz mit holzbewohnenden Käfern festgestellt werden.
- Das Vorkommen von Reptilienarten ist aufgrund des Vorkommens entsprechender Strukturen wie Ruderalflur und Mauern im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes (Baufeld III) nicht auszuschließen, jedoch aufgrund der starken Beschattung als unwahrscheinlich einzuschätzen. Bei den Begehungen 2019 konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.
- Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten, Libellen und anderer zumindest zeitweise das Wasser bewohnender wirbelloser Tierarten, Schmetterlingen, Fischarten und Amphibienarten sind aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden Strukturen nicht zu erwarten.

## **Bedeutung**

### Biotoptypen

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

Die Anwendung der o. g. Kriterien auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen führt zu der in der Tabelle 2 dargestellten – auf die lokale Situation bezogene - Kategorisierung. Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Flächen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen.

Die einzelnen Kriterien werden mit Punkten von 1–5 bewertet, wobei 1 einer sehr geringen/nachrangigen Bedeutung, 5 einer sehr hohen Bedeutung entspricht. Aus der Bewertung der Einzelkriterien ergibt sich durch Summation die Gesamtbedeutung eines Biotoptyps.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

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

Tabelle 2: Bedeutung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotoptyp	Bedeutung					Empfindlichkeit
	N	S	G	E	GB	
<b>Gehölze</b>						
Baumreihe	3	2	3	3	M	M
Siedlungsgehölz	2	2	2	2	M	M
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope</b>						
Verkehrsrasenfläche	2	1	1	1	G	G
Garten	2	2	1	2	G	G
Park, Grünanlage	2	2	1	2	G	G
Pflanzenbeet	2	1	1	2	G	G
Gebäude	-	-	-	-	-	-
Verfugte Mauer, Betonbauer	-	-	-	-	-	-
Parkplatz	-	-	-	-	-	-
Öffentlicher Platz	-	-	-	-	-	-
Nicht genutzte Siedlungs-, Industrie- oder Verkehrsfläche	-	-	-	-	-	-
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>						
Verkehrsstraßen	-	-	-	-	-	-
Fußweg	-	-	-	-	-	-

### Bedeutung der Einzelmerkmale

N	Naturnähe
S	Strukturvielfalt
G	Seltenheit / Gefährdung
E	Entwicklungsdauer/Ersetzbarkeit

### Gesamtbedeutung (GB)

SH	– sehr hoch
H	– hoch
M	– mittel
G	– gering
SG	– sehr gering/ nachrangig

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

### Tiere

Das Plangebiet ist aufgrund der hohen Versiegelungsrate und des dadurch bedingten Fehlens geeigneter Habitatstrukturen von sehr geringer Bedeutung für Libellen, Schmetterlinge, Fische und Amphibien. Der Baumbestand im Geltungsbereich hat aufgrund seines Alters und seiner Struktur eine Bedeutung als potentieller Lebensraum für Holzkäfer. Der Gehölz- und Gebäudebestand ist für das Vorkommen von Fledermausarten von Bedeutung, da diese dort vorhandene Nischen und Spalten als Quartiere nutzen können. Bereiche des Geltungsbereiches eignen sich zudem als Jagdhabitat. Die Strukturen im Geltungsbereich bieten eine Anzahl von Brutmöglichkeiten für Frei-, Höhlen- und Nischenbrüter und sind daher von Bedeutung vor das Vorkommen von Brutvogelarten. Mauern und Ruderalfluren ermöglichen das Vorkommen von Mauereidechsen, sie sind jedoch aufgrund ihrer Beschattung eher von geringer Bedeutung.

Eine abschließende Einschätzung der Bedeutung des Gebietes für Vogel- und Reptilienarten ist laut BIOPLAN (2019) erst nach Abschluss der faunistischen Untersuchungen möglich.

## **Empfindlichkeit**

### Biotoptypen

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

### Tiere

Durch die geplanten baulichen Änderungen im Geltungsbereich sind potentielle Habitatstrukturen für Fledermäuse, Brutvogelarten und ggf. auch Mauereidechsen betroffen; diese Tierarten sind entsprechend empfindlich gegenüber den im Rahmen des Vorhabens geplanten Änderungen. Unter Berücksichtigung der laut BIOPLAN (2019) zu ergreifenden Maßnahmen (s. Kapitel 6.2.5) ist der Grad der Empfindlichkeit der betroffenen Tierarten jedoch als gering einzustufen. Es sind überwiegend störungstolerante Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten.

## **Vorbelastung**

### Biotoptypen und Tiere

Als wesentliche bzw. planungsrelevante Vorbelastung ist der große Anteil der überbauten/versiegelten Flächen zu nennen, der sich auf das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten auswirkt.

## **Wechselwirkungen**

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

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

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

## **Menschen und deren Gesundheit**

### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in der südlichen Innenstadt der Stadt Ludwigshafen und ist umgeben von hauptsächlich als Wohngebiet genutzten Flächen. Die Gebäude im Geltungsbereich werden durch die Pfalzwerke AG genutzt. Der südlich gelegene Parkplatz wird derzeit nicht ge-

nutzt und ist nicht zugänglich. Als erholungsrelevante Strukturen können die westlich und östlich des Geltungsbereichs liegenden Grünflächen des Koschat- und des Bayernplatzes genannt werden. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Spielplatz (Bayernplatz) sowie eine Kindertagesstätte (westlich der Arnulfstrasse).

### **Bedeutung/Empfindlichkeit**

Die Flächen im Geltungsbereich haben derzeit keine Funktion als Frei- und Erholungsfläche. Die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber einem Flächenverlust und Umnutzungen der bestehenden Flächen ist gering. Eine Empfindlichkeit der vorhandenen, angrenzenden Siedlungsflächen gegenüber Verlärmung wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung hoch eingestuft. Die direkt angrenzenden Grün- und Spielflächen sind für die angestrebte Wohnnutzung des Geltungsbereichs von hoher Bedeutung.

### **Vorbelastung**

Eine Vorbelastung der Erholungsqualität ist durch die Versiegelung und Überbauung im Geltungsbereich sowie durch die umliegenden Verkehrsflächen gegeben.

## **Landschaft**

### **Bestand**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird geprägt von der bestehenden Gebäudebebauung, den umgrenzenden Verkehrsflächen sowie den zum Teil beidseits der Straßen befindlichen Baumreihen. Die Grünflächen westlich und östlich des Geltungsbereiches tragen zur Auflockerung des Landschaftsbildes bei.

### **Bedeutung**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Geltungsbereichs kommt dem Landschafts- bzw. Stadtbild eine geringe Bedeutung zu. Die stadtbildprägenden Baumbestände sowie die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen werden das Stadtbild auf, ihnen kommt daher eine höhere Bedeutung zu.

### **Empfindlichkeit**

Da im Geltungsbereich bereits bebaute und versiegelte Flächen vorhanden sind und eine durch die geplanten Baumaßnahmen entstehende Fernwirkung der Landschaftsbildveränderungen nicht zu erwarten ist, wird die Empfindlichkeit des Geltungsbereichs als gering eingestuft. Die Baumbestände entlang des öffentlichen Straßenraums sollen vollständig erhalten bleiben, sie haben – aufgrund ihres stadtbildprägenden Charakters – eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einem möglichen Verlust.

### **Vorbelastung**

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

## **Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Gemäß der Aussage des Flächennutzungsplans (STADT LUDWIGSHAFEN 1999) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Sach- oder Kulturdenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Laut dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler in der Stadt Ludwigshafen werden jedoch das Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG (Bayernstraße 39) sowie die Lukaskirche (Kurfürstenstraße 46), die sich direkt an den Geltungsbereich angrenzend bei der Arnulfstraße befindet, als Kulturdenkmäler aufgeführt (GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE 2019).

### **Bedeutung**

Dem Geltungsbereich kommt eine geringe Bedeutung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG.

### **Empfindlichkeit**

Da der Ostteil des Verwaltungsgebäudes in Baufeld II unter Denkmalschutz steht und daher dauerhaft erhalten und nicht beschädigt werden soll, ist die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen als sehr hoch einzustufen.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind lediglich durch die derzeitige Nutzung als Verwaltungsgebäude gegeben.

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

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

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

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

- Baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und können zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet oder dauerhaft sein.

Hinweise zu baubedingten Wirkungen:

- Die Art und Menge der erzeugten Abfälle ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt. Alle durch das Vorhaben anfallenden Aushubmaterialien werden fachgerecht entsorgt werden. Die durch das Vorhaben ggfs. Anfallenden schafstoffhaltigen Aushubmaterialien werden ordnungsgemäß und fachgerecht gesondert entsorgt.
- Bei den während des Baus verwendeten Bautechnologien handelt es sich um gewöhnliche Technologien, die von den beauftragten Unternehmen regelmäßig ausgeführt werden. Außergewöhnliche Technologien sind nicht vorgesehen.
- Die Gefahr von bauzeitlichen Unfällen mit Schafstoffeinträgen wird durch Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen und den sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien während der Bauzeit vermieden.
- Im Rahmen des Vorhabens werden die allgemein gültigen Regeln, technischen Standards usw. eingehalten. Das Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen während des Baus und des Betriebs erhöht sich damit nicht.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

---

- anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen z. B. durch geplante Baukörper, Verkehrswege und sind zeitlich unbegrenzt,
- betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.

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

### Fläche

Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Flächenbedeutung; vor allem die zum aktuellen Zeitpunkt nicht genutzten Gebäude und Parkplatzflächen erfahren dadurch eine Aufwertung. Die geplante Umwandlung kommt zum einen der steigenden Wohnungsnachfrage im innerstädtischen Bereich nach, zum anderen wird dadurch auch die städtebauliche Weiterentwicklung gefördert.

Der Geltungsbereich ist in drei Baufelder gegliedert, in die im Rahmen des Vorhabens eingegriffen wird. Die Flächengrößen im Geltungsbereich untergliedert nach Baufeldern zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 3: Flächengrößen im Geltungsbereich, gegliedert nach Baufeldern

Bezeichnung	Flächengröße
Baufeld I	2.560 m <sup>2</sup>
Baufeld II	6.570 m <sup>2</sup>
Baufeld III	3.370 m <sup>2</sup>
SUMME Eingriffsbereich Baufelder	12.500 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich gesamt	24.570 m <sup>2</sup>

Durch das geplante Vorhaben nimmt der Anteil versiegelter und bebauter Flächen sowie der unversiegelten Flächen ab. Über den geplanten Tiefgaragen ist auf rd. 3.100 m<sup>2</sup> auf einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdüberdeckung die Anlage von Grünanlagen (private und öffentliche Grünfläche) und Kinderspielplätzen geplant. Diese Flächen werden als teilversiegelte Flächen gewertet. Die Versiegelungsbilanz ist in Tabelle 4 dargestellt. Durch die Reduktion des voll versiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu.

- ➔ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche; insgesamt nimmt der Anteil der voll versiegelten Fläche ab, auf den teilversiegelten Flächen ist die Anlage von Grünflächen geplant, was die Fläche aufwertet. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigenden Nachfragen nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach.

### Boden

Baubedingt kann aufgrund der großflächig vorhandenen Versiegelung davon ausgegangen werden, dass keine umwelterheblichen Auswirkungen bewirkt werden. Die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Verkehrsrasenflächen sollen erhalten bleiben.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

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

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

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Abnahme der versiegelten und bebauten Flächen. Zugleich nimmt jedoch auch der Anteil der unversiegelten Flächen ab, die teilversiegelten Flächen nehmen zu.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Versiegelungsbilanz für den Geltungsbereich dargestellt. Dabei wird der heutige Bestand mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen (s. Tabelle 4).

Tabelle 4: Versiegelungsbilanz zwischen heutiger Bestandssituation und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 668

	Bestand	Planung	Bilanz
Versiegelung (Gebäude, Asphalt/ dichtes Pflaster)	20.800 m <sup>2</sup>	19.180 m <sup>2</sup>	- 1.620 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (Schotterbereiche, Grünflächen auf Tiefgarage)	210 m <sup>2</sup>	3.280 m <sup>2</sup>	+ 3.070 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte/überbaute Fläche	3.560 m <sup>2</sup>	2.110 m <sup>2</sup>	- 1.450 m <sup>2</sup>
Gesamt (Fläche des Geltungsbereichs)	24.570 m <sup>2</sup>	24.570 m <sup>2</sup>	

Es zeigt sich, dass eine Fläche von bis zu rd. 1.620 m<sup>2</sup> durch die Festsetzungen entsiegelt/teilentsiegelt werden kann. Zugleich nimmt der Anteil an unversiegelten Flächen um 1.450 m<sup>2</sup> ab und der Anteil an teilversiegelter Fläche um rd. 3.100 m<sup>2</sup> zu. Dazu zählt in erster Linie die über den Tiefgaragen geplante Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen. Auf den Tiefgaragen ist eine mindestens 0,5 m mächtige Erdüberdeckung geplant und im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die natürlichen Bodenfunktionen können im Bereich der künstlich angelegten Bodenschicht nur teilweise bzw. eingeschränkt erfüllt werden, dennoch ist die geplante Anlage der Grünflächen als positiv für das Schutzgut Boden zu bewerten. Die heute bestehenden offenen Bodenflächen im Bereich der Verkehrsstraßen werden im Zuge des Erhalts der Baumreihen dauerhaft geschützt.

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

→ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden; im Rahmen des Vorhabens können die voll versiegelten Flächen reduziert werden, die teilversiegelten Flächen werden durch die geplante Begrünung und den damit verbundenen Auftrag von einer durchwurzelbaren Erdüberdeckung aufgewertet.

### Wasser

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

Anlagebedingt wird durch die Entsiegelung von voll versiegelten Flächen (siehe dazu weitergehende Aussagen bei 'Boden') ein Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser bewirkt. Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil unversiegelter Fläche; im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt.

Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet. Die geplante Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen bewirken eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers.

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

→ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser; es wird eine Aufwertung durch die Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche bewirkt; der Abfluss von zusätzlich anfallendem Regenwasser kann durch die geplanten Begrünungen verzögert werden.

### **Klima/Luft**

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr der Schadstoffbelastung durch Immissionen von Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen deutlich minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine weitere baubedingte Gefahr ist die Verschlechterung der Lufthygiene während der Bauzeiten (umfangreiche Abrissarbeiten, Bau der neuen Wohngebäude). Es ist mit einer erhöhten Feinstaubentwicklung zu rechnen; Stickstoffoxide tragen zur sekundären Feinstaubbelastung bei. Beide Stoffe können sich auf die Atemwege und das Herz-Kreislaufsystem auswirken und sind somit gesundheitsschädlich (BMU 2019). Aufgrund der lediglich temporären Bautätigkeiten sind dadurch jedoch ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundene, teilweise Flächenentsiegelung zu einem Gewinn an Freiflächen. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen (rd. 3.100 m<sup>2</sup>) sowie Dachbegrünung (rd. 2.400 m<sup>2</sup>) übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze und bindet Staub. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen entlang der Straßen erhalten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Versiegelung und (Wohn-) Bebauung stellt das Einbringen von Wärmespeichern in Form der geplanten Gebäude keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Mögliche Luftschadstoffbelastungen der neuen Wohnbebauung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der Baufelder I und II sind aufgrund der nur geringfügig von der Bestandssituation abweichenden Plansituation nur marginale Veränderungen der Durchlüftung zu erwarten. In Baufeld III kommt es zu Reduktionen der Windgeschwindigkeit, die sich auf den Bereich der neu geplanten Gebäude beschränken. Eine Verschlechterung der Belüftungssituation in den angrenzenden Wohngebieten kann ausgeschlossen werden (PEUTZ CONSULT GMBH 2019).

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

- Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft. Hinsichtlich Klimawandel wirkt sich das Vorhaben nicht negativ aus. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht höher als bei den umgebenden Siedlungsflächen.

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

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

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

Anlagebedingt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Abnahme der Versiegelung bewirkt. Die unversiegelte Fläche mit Biotopentwicklungspotential beträgt rd. 2.100 m<sup>2</sup>. Auf den begrünten Flächen der Tiefgaragen ist durch die mindestens 0,5 m mächtige Erdüberdeckung ebenfalls die Ansiedlung von Pflanzen möglich.

Die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich sind die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Siedlungsgehölze, die den Parkplatz in Baufeld III umgeben. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen geschützt und dauerhaft erhalten, deren Vitalität durch die begleitenden Verkehrsrasenflächen gesichert wird. Der Gehölzbestand im Innenhof des Verwaltungssitzes sowie rd. 1.600 m<sup>2</sup> der Siedlungsgehölze im Bereich des Baufelds III entfallen dauerhaft.

Insgesamt führen die Festsetzungen – die Begrünung der Tiefgaragen mit eingeschlossen – zu einer Zunahme der Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet. Auch für Tiere werden somit neue Habitatflächen entstehen.

Im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Tierarten ist anlagebedingt mit dem Verlust geeigneter Habitatstrukturen (Spalten und Nischen an Gebäuden, Gehölzbestand im Innenhof des Verwaltungsgebäudes und um den Parkplatz in Baufeld III) zu rechnen. Für das Vorkommen geschützter Tierarten werden daher entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen geplant (BIOPLAN 2019), die in Kapitel 6.2.5 dargelegt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Schutz der im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten sind keine erheblichen, anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine ökologische Abwertung bewirkt, sodass Ausgleichsflächen nicht benötigt werden.

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

- Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (v.a. da die vorhandenen Baumreihen erhalten werden). Die geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für im Geltungsbereich vorkommende Tierarten sind entsprechend zu berücksichtigen.

### **Menschen und deren Gesundheit**

Baubedingt sind Störungen der angrenzenden Wohnbauflächen durch den Lärm der Baumaschinen während der Bauzeit nicht auszuschließen. Da der Baulärm jedoch nur während der

Bauphase auftritt (temporäre Störung), stellt diese Störung lediglich eine geringe Beeinträchtigung dar. Eine weitere Störung geht von der Staubentwicklung während der Bauzeiten (umfangreiche Abrissarbeiten, Bau der neuen Wohngebäude) aus. Aufgrund der lediglich temporären Bautätigkeiten sind dadurch jedoch ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt werden keine Wohn- oder hochwertigen Erholungsflächen beansprucht; im Gegenteil – es wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Das geplante Vorhaben führt durch (Teil-) Entsiegelungen zur einer Änderung der Oberflächengestalt bzw. des Landschaftsbildes (dazu genauere Ausführungen siehe „Schutzgut Landschaft“).

Im vorliegenden Gutachten zur Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH sind die angemessenen Abstände für die Referenzstoffe Acrolein mit 2.300 m und Chlor mit 640 m berechnet (GICON 2019). Dies erfordert eine detaillierte Abschätzung der Gefahrensituation. Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Der Referenzstoff Acrolein wird im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die zukünftige Wohnnutzung des Geltungsbereichs eine Zunahme der Einwohnerzahl, was jedoch keine wesentliche Erhöhung des Risikos mit sich bringt. Demnach ergibt sich keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar-GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben.

Betriebsbedingte Störungen sind aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs nicht zu erwarten, dadurch ergeben sich auch keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen.

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

### **Landschaft**

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

Anlagebedingt kommt es im Plangebiet zum Verlust der Siedlungsgehölze, die den Parkplatz in Baufeld III umgeben. Durch entsprechende Festsetzungen ist der Erhalt der landschaftsbildprägenden Baumreihen entlang der Straßen gesichert. Die Anlage von Grünflächen auf den Tiefgaragen bildet eine teilversiegelte Fläche im Geltungsbereich. Insgesamt nimmt der Anteil an vollständig versiegelten Flächen im Geltungsbereich ab. Während sich das Landschaftsbild in Baufeld I und II durch die bestehenden Gebäude und die geplanten Umbaumaßnahmen nur geringfügig verändert, entstehen auf Baufeld III neue Wohngebäude.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Die geplanten Wohneinheiten in Baufeld I und II orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden, die neu entstehenden Wohneinheiten in Baufeld III und den angrenzenden Wohngebäuden im Süden ein.

→ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Landschafts-/Stadtbild.

### **Kultur- und Sachgüter**

Baubedingt ergeben sich für den denkmalgeschützten Ostteil des Verwaltungsbaus temporäre Änderungen durch Umbau- oder Erneuerungsarbeiten.

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das Kulturdenkmal zu erwarten. Das Gebäude bleibt vollständig erhalten. Die geplanten Erneuerungen und Umbauten dienen der zukünftigen Nutzung als Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten. Dauerhafte negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das Kulturdenkmal sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe werden mit dem Denkmalamt im Vorfeld abgestimmt (BAYKABAU 2019).

Da der denkmalgeschützte Teil des Verwaltungsbaus bereits genutzt wird, sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

→ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

**Fazit:** Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert.

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

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

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

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

- Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.
- Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes muss ein Abstand von 5 m zwischen Baugrubenkante und Baumkante eingehalten werden.
- Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen. Die nicht überbauten Bereiche sind mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung bzw. im Bereich von Baumstandorten mit einer mindestens 1,2 m starken Erdüberdeckung auszubilden.
- Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technischer notwendiger Öffnungen und Geräten oder Bereiche mit Anlagen für Solarenergienutzung extensiv zu begrünen.
- Im Gehwegbereich der Bayernstraße (neben Anwesen Kurfürstenstraße 29) besteht im Bereich der Heizöltanks ein Schadensherd (vgl. textliche Festsetzungen), der vor Beginn der Bauarbeiten genauer einzugrenzen und anschließend vollständig zu sanieren ist.

- Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Um die Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- Da Restbelastungen im Boden aufgrund der Vorbelastungen nicht auszuschließen sind, müssen Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Sachverständigen fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden.

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

Aufgrund der geringen artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes für Pflanzen und Arten der Tiergruppen Libellen, Schmetterlinge, Amphibien, Fische und Holzkäfer werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst. Nach derzeitigem Stand der Erfassungen gilt dies auch für Reptilien (Mauereidechsen). Sollten im Rahmen der weiteren Untersuchungen das Vorkommen von Mauereidechsen festgestellt werden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang, je gefundener adulter Mauereidechse sind 80 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich. Die Fläche ist entsprechend eidechsengerecht aufzuwerten (Jagdhabitat in Form von Grünland) und muss zum Umsiedlungszeitpunkt funktionsfähig sein.
- Anlage von Vollrefugien auf der Ausgleichsfläche. Es ist je fünf umzusiedelnder Mauereidechsen ein Vollrefugium anzulegen.
- Die Vorkommensfläche ist durch einen Reptilienzaun vor Einwanderung weiterer Eidechsen aus der Umgebung zu schützen.
- Die Mauereidechsen sind möglichst vollständig abzufangen und auf die funktionsfähige Ausgleichsfläche umzusiedeln.
- Die Ausgleichsfläche ist ab Umsiedlungsbeginn und für die Dauer von drei Jahren mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um eine vorzeitige Abwanderung der umgesiedelten Tiere zu verhindern.
- Der Erfolg der Maßnahme ist im 1., 2. und 3. Jahr nach der Umsiedlung durch ein Monitoring zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu treffen.

In Hinblick auf die Tiergruppe Vögel sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (BI-OPLAN 2019), die im Zuge der Erfassung im Frühjahr 2020 ggf. angepasst werden:

- Vermeidung von Verbotstatbeständen: Die Fällung und der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
- CEF-Maßnahme: Anbringen von 3 Sperlingskoloniehäusern

- CEF-Maßnahme: Anbringen von 4 Mauersegler-Nistkästen
- CEF-Maßnahme: Anbringen von 2 Turmfalkennisthöhlen
- Anbringen von 4 Nisthöhlen zur Stärkung des Vorkommens von Höhlenbrütern im Gebiet
- Für entfallende Gehölze und Hecken (insbesondere am ehemaligen Mitarbeiterparkplatz) sollten in der Nähe oder nach Bauabschluss auf dem Gelände selbst 20 m Hecken (wenigstens 2 m Breite) aus ortsheimischen Arten gepflanzt werden. Die Hecke soll als Nahrungs- und Brutraum für heckenbrütende Vogelarten geeignet sein. Die Zahl- und Artzusammensetzung der Heckengehölze wird nach Abschluss der Brutvogelkartierungen festgelegt.

Folgende Maßnahmen sollten in Zusammenhang mit dem Vorkommen von Fledermäusen berücksichtigt werden:

- Vermeidung von Verbotstatbeständen: Der Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Winterschlafzeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.
- CEF-Maßnahme: Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 12 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen.  
Bei Baumfällungen ist pro entfallenen Baum ab 30 cm Stammdurchmesser eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten durchzuführen.

Werden im Rahmen der weiteren, notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen weitere Arten festgestellt, sind die vom Gutachter formulierten Maßnahmen in vollem Umfang durchzuführen.

#### **6.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

Wie zuvor beschrieben (siehe Schutzgut ‚Menschen und deren Gesundheit‘, Kapitel 6.2.4, Seite 41) liegt das Vorhaben außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände, welche für die Betriebsbereiche der Firmen Raschig GmbH, OQEMA Terminal GmbH & Co. KG und Shell Deutschland Oil GmbH fachgutachterlich ermittelt wurden. Demnach ergeben sich hier keine Konflikte.

Bezug nehmend auf den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH wurde für die Referenzstoffe Acrolein und Chlor ein angemessener Abstand von 2.900 m bzw. 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Vorhabens von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerster Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die ausgewiesene Wohnnutzung, welche sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet,

eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.

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

### **6.3 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Bestandserhebung der aktuellen Vegetation erfolgte am 15.01.2020 nach dem Kartierschlüssel nach LÖKPLAN 2018. Weiterhin wurden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet und in die Bestandsaufnahme integriert.

Zur Ermittlung des Vorkommens von Tieren fanden im August 2017 sowie im Mai 2019 zwei Geländebegehungen statt. Die Erfassung erfolgte unter besonderer Berücksichtigung typischer Habitatstrukturen. Für die Erfassung des Vorkommens von Fledermäusen wurden zudem stationäre und automatische Ultraschalllaut-Aufzeichnungsgeräte angebracht. Ebenfalls fand eine fotografische Dokumentation der geeigneten Habitatstrukturen statt (BIOPLAN 2019).

### **6.4 Monitoring**

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

Falls die endgültige artenschutzrechtliche Untersuchung ein Monitoring für geschützte Arten vorsieht, ist die Vergabe entsprechend zu berücksichtigen.

Bei in Zukunft ggfs. Anstehenden Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### **6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts**

#### Beschreibung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, um eine dauerhafte wohnliche Nutzung am Standort Kurfürstenstraße zu schaffen. Damit soll der gestiegene Wohnungsbedarf in der Stadt gedeckt und die weitere geordnete und harmonische städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Das Gebiet wird in drei Baufelder untergliedert, auf denen durch Abriss mit Neubau (Baufeld I und Baufeld II) bzw. Neubau (Baufeld III) neue Wohneinheiten entstehen sollen. Der denkmalgeschützte Teil des Verwaltungsgebäudes der Pfalzwerke AG wird erhalten. Die verkehrliche Erschließung ist durch das bereits intensiv genutzte innerstädtische Gebiet bereits gewährleistet.

#### Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Ludwigshafen. Die Fläche wird derzeit fast ausschließlich durch bebaute Flächen, Parkplätze und die angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Die wertvollsten Biotoptypen stellen die stadtbildprägenden Baumreihen entlang der Straßen sowie die Gehölzstrukturen dar, die den Parkplatz im südlichen Teil des Geltungsbereiches begrenzen. Sie bieten Vögeln und Fledermäusen geeignete Strukturen als Brutstätten und Jagdhabitats.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich v.a. durch den hohen Anteil versiegelter und überbauter Flächen (heute rd. 85 %) und der geplanten künftigen Bebauung bzw. Nutzung werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Der Anteil der versiegelten Fläche wird reduziert. Die teilversiegelten Flächen werden durch die Anlage von Grünflächen aufgewertet. Die bestehenden Baumreihen im Geltungsbereich entlang der Straßen werden vollständig erhalten.

Folgende Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich für die Bewertung der Schutzgutfunktionen:

- Schutzgut Fläche
  - ➔ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nimmt der Anteil der voll versiegelten Fläche ab, auf den teilversiegelten Flächen ist die Anlage von Grünflächen geplant, was die Fläche aufwertet. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach.
- Schutzgut Boden
  - ➔ Im Rahmen des Vorhabens können die voll versiegelten Flächen reduziert werden, die teilversiegelten Flächen werden durch die geplante Begrünung und den damit verbundenen Auftrag von einer durchwurzelbaren Erdüberdeckung aufgewertet.
- Schutzgut Wasser
  - ➔ Es wird eine Aufwertung durch die Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche bewirkt; der Abfluss von zusätzlich anfallendem Regenwasser kann durch die geplante Begrünung verzögert werden.
- Schutzgut Klima/Luft
  - ➔ Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft. Die Grünstrukturen im Geltungsbereich übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden klimarelevante Strukturen (alle Baumreihen entlang der Straßen) erhalten.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
  - ➔ Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die als Habitatstrukturen bedeutsamen Baumreihen bleiben erhalten. Die geplanten Grünflächen in den Innenhöfen der Wohngebäude bieten weitere Grünstrukturen, die als Habitate genutzt werden können. Für im Geltungsbereich vorkommende, geschützte Tierarten werden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen geplant, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen zu berücksichtigen sind.
- Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern
  - ➔ Ökosystemtypen/-komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Insofern werden keine Beeinträchtigungen bewirkt.

- Menschen und deren Gesundheit
  - ➔ Für Menschen wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Baubedingt gehen Störungen aus, die aufgrund ihrer temporären Dauer jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit darstellen.
- Landschaft
  - ➔ Insgesamt nimmt der Anteil an vollständig versiegelten Flächen im Geltungsbereich ab. Während sich das Landschaftsbild in Baufeld I und II durch die bestehenden Gebäude und die geplanten Umbaumaßnahmen nur geringfügig verändert, entstehen auf Baufeld III neue Wohngebäude, die sich in ihrer Höhe gestaffelt harmonisch zwischen die angrenzende Wohnbebauung einfügen. Durch Festsetzungen zum Baumerhalt werden deutlich landschaftsprägende Strukturen erhalten.
- Kultur und Sachgüter
  - ➔ Der denkmalgeschützte Ostteil des Verwaltungsbaus bleibt erhalten. Negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

## **6.6 Quellenangabe**

ALTHOFF & LANG GBR (2019): Historische Nutzung sowie orientierende Erstbewertung gemäß ALEX und BBodSchV für die Grundstücke der Pfalzwerke Ludwigshafen, Kurfürstenstraße 29 und 44 sowie Bayernstraße in 67061 Ludwigshafen, Gemarkung Mundenheim, Flurstücke 3217/12, 3314/50 und 3314/99 – Köln.

BASTIAN, O., K-F. SCHREIBER (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft – Heidelberg.

BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU (BAYIKABAU) (2019): Begehungsprotokoll und Abstimmung zum Bauantrag „Pfalzwerke“ Ludwigshafen. Denkmalpflege.

BIOPLAN GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG (2019): Vorläufiger Bericht zu den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Vorhaben „Pfalzwerke“ in Ludwigshafen – Heidelberg.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (BGR) (2020): Geoviewer, Kartendienst. <https://geoviewer.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de> (Stand: Januar 2020).

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT (BMU) (2019): Luftreinhaltung. Faktencheck zu Messstellen, Stickstoffdioxid und Luftschadstoffe. Grenzwerte für Stickstoffdioxid. <https://www.bmu.de/themen/luft-laerm-verkehr/luftreinhaltung/faktencheck-zu-messstellen-stickstoffdioxid-und-luftschadstoffe/> (Stand: Januar 2020).

CLIMATE-DATA.ORG (2020): Klima Ludwigshafen am Rhein. <https://de.climatedata.org/europa/deutschland/rheinland-pfalz/ludwigshafen-am-rhein-2145/> (Stand: Januar 2020).

DEUTSCHER WETTERDIENST (DWD) (1957): Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz. Bad Kissingen.

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE (2019): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler. Kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein: [https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis\\_Kulturdaenkmaeler/Ludwigshafen.pdf](https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaeler/Ludwigshafen.pdf).

- GICON GROßMANN INGENIEURE CONSULT GMBH (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.
- LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (2020): Kartenviewer. [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (Stand: Januar 2020).
- LGB – Landesamt für Geologie und Bergbau (2020): Kartenviewer. [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18) (Stand: Januar 2020)
- LÖKPLAN - CONZE, CORDES & KIRST GBR (2018): Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz – Anröchte.
- LVERMGEO – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020): Kartenviewer. <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8183/> (Stand: Januar 2020).
- PEUTZ CONSULT GMBH (2019): Windgutachten zum Projekt „Wohnen Süd“ in Ludwigshafen – Düsseldorf; Dortmund; Berlin, Nürnberg.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1998): Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung - Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1999): Flächennutzungsplan – Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (2014): Umweltbericht - Ludwigshafen am Rhein: [https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt\\_Ludwigshafen/Nachhaltig/Umwelt/Umweltbericht/Umweltbericht\\_2014/umweltbericht\\_2014\\_kapitel\\_01.pdf](https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Umwelt/Umweltbericht/Umweltbericht_2014/umweltbericht_2014_kapitel_01.pdf).
- VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Raumnutzungskarte – Blatt West: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf>.

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen während der Bauzeit**

Durch den erforderlichen Abbruch der Bestandsgebäude und den Bau der neuen Wohnbebauung ergeben sich aus der Baustelleneinrichtung folgende temporäre Auswirkungen:

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

### **7.2 Wohnungsmarkt**

Durch die Aufgabe des Standortes als Firmensitz der Pfalzwerke AG wird eine Nutzungsänderung ermöglicht. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Wohnnutzung dauerhaft gesichert.

Somit trägt der Bebauungsplan zur Förderung und Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Ludwigshafen am Rhein bei.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Straßenbäumen, zur Dachbegrünung und sonstigen Pflanzvorschriften führen gegenüber dem derzeitigen Zustand im Baufeld I und II einer annähernden Vollversiegelung zu einer Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet.

Die geplante verdichtete Bauweise im Innenbereich führt zu Flächeneinsparungen an der Peripherie sowie im bislang un bebauten Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die zentrale Lage des Plangebietes ergeben sich kürzere Wege, das geplante Gebäude ist auch mit nicht-motorisierten Verkehrsmitteln gut erreichbar und verfügt über eine sehr gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

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

### **8.2 Durchführungsvertrag**

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

### **8.3 Flächen und Kosten**

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch bereits ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen, in welchem neben der Übernahme der Gutachtenkosten auch die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenersatzung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

## **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 10.3 – *wird im weiteren Verlauf des Verfahrens zum Satzungsbeschluss ergänzt*) zu entnehmen.

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

- Bebauung einer bislang gering genutzten und unbebauten Fläche (Parkplatz), wodurch es zu einer höheren Versiegelung kommt.
- Durch die vollständige Unterkellerung der Grundstücke durch Tiefgaragen wird die Regenwasserversickerung erschwert
- Verkehrliche Beeinträchtigung während der Bauzeit
- Baustellenlärm und Staubentwicklung während der Bauzeit möglich

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

- Umnutzung von Dienstleistungsnutzung zu Wohnnutzung, weshalb zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (bis Ende 2025 besteht in Ludwigshafen ein Bedarf von ca. 3.000 neuen Wohnungen)
- Errichtung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte in Baufeld I um dem anhaltenden Bedarf im Stadtteil Süd zumindest teilweise Rechnung zu tragen.
- Die Planung unterstützt das zentrale Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung und entspricht somit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da bislang unbebaute Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden.
- Bereits heute ist eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig → Bebauungsplan steuert eine angemessene, stadtverträgliche Bebauung
- Die Höhenentwicklung erfolgt angelehnt an die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung in Baufeld II sowie der Gebäude im direkten Umfeld.
- Die Stellplätze werden, ohne Ablöse, auf den eigenen Grundstücken in Tiefgaragen analog weiterer aktueller Wohnungsbauprojekte im Stadtteil Süd nachgewiesen.
- Es kommt zu einer architektonischen Aufwertung des Quartiers durch neue, vielfältige und unterschiedliche Gestaltung.
- Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten und denkmalschutzrechtliche Belange werden bei der Planung berücksichtigt.
- Durch die Entsiegelung in den Baufeldern I und II und der Begrünung aller Innenhöfe erfährt das Plangebiet eine ökologische Aufwertung.
- Das Vorhaben unterstützt die E-Mobilität durch Installation von Ladestationen an jedem 3. Stellplatz.
- Durch das Vorhaben entsteht eine vermehrte soziale Kontrolle der öffentlichen Plätze durch die zusätzlichen Bewohner.

### **9.3 Abwägung der Belange**

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

Ludwigshafen am Rhein, den

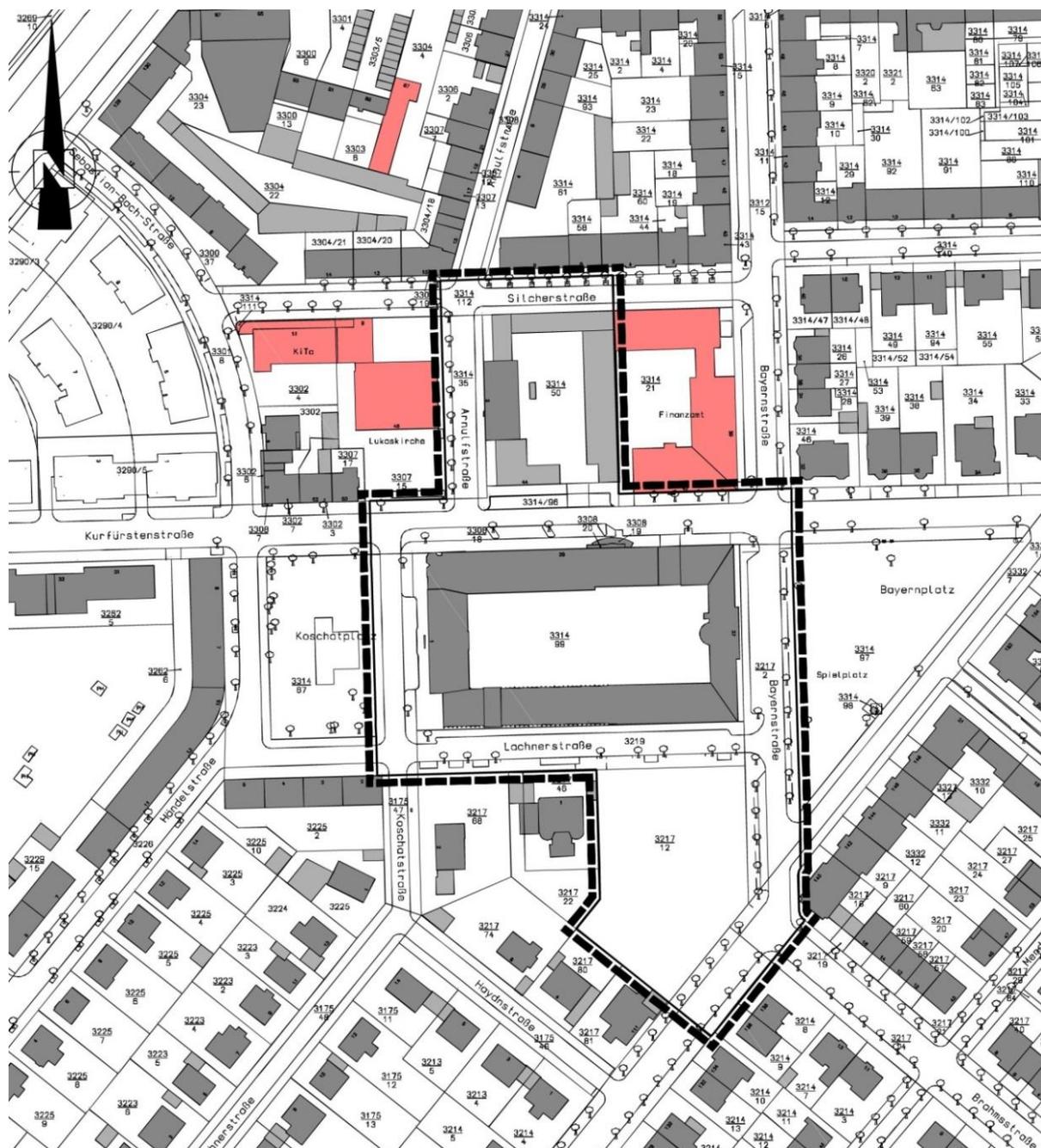
---

Bereich Stadtplanung

Entwurf

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



10.2 Bestandskarte Biotoptypen



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

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

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

Vor der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 25.03.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Hierbei wurden folgende Fragen gestellt und Anregungen vorgebracht. Dies wurde inklusive Antworten während der Veranstaltung in einem Protokoll festgehalten:

**Fragen aus der Anwohnerversammlung:**

Fragen	Antworten von Verwaltung, Architekten oder Bauherren zum Planstand vom 25.03.2019
<b><i>Beginn der Arbeiten? Dauer der Bauzeit</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann ein Bauantrag eingereicht werden</li> <li>• Baubeginn ist abhängig vom Baurecht, welches voraussichtlich Ende des Jahres in Aussicht gestellt werden kann</li> <li>• Nach der Baugenehmigung werden ca. 4 – 6 Monate Vorbereitungs-/Vorlaufzeit benötigt</li> <li>• Baufelder I und III werden vor Realisierung des Baufeldes II begonnen Baufeld III: ca. 1 Jahr Bauzeit Baufeld I und II: ca. 1,5 – 2 Jahre Bauzeit</li> <li>• Insgesamt ca. 3 Jahre Bauzeit (von Spatenstich bis Einzug)</li> </ul>
<b><i>Welche Wohnungsart entsteht?</i></b>	Voraussichtlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baufeld III: Eigentumswohnungen</li> <li>• Baufeld I und II: Mietwohnungen</li> </ul> Unterschiedliche Nutzer, wegen unterschiedlichen Strukturen möglich
<b><i>Wieviel % freie Fläche entsteht?</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenhoffläche I: 905 m<sup>2</sup> davon 714 m<sup>2</sup> Spielfläche</li> <li>• Innenhoffläche II: 2.410 m<sup>2</sup> davon 1.097 m<sup>2</sup> Spielfläche</li> <li>• Innenhoffläche III: 1.815 m<sup>2</sup> davon 256 m<sup>2</sup> Spielfläche</li> </ul> Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben zunächst um einen ersten Vorentwurf, weshalb die Planung noch weiter betrieben wird
<b><i>Wer garantiert, dass kein „Loch“ entsteht, wie am Berliner Platz?</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne Investor, wäre eine Dauerbaustelle vorhanden, da für die Gebäude ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht</li> <li>• Investor hat bereits viele Projekte in Ludwigshafen realisiert</li> </ul>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

<b>Was passiert mit dem derzeitigen Pfalzwerke-Parkplatz bis zur neuen Nutzung? (Seit 15.01. ungenutzt)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investor ist in Abstimmung mit den Pfalzwerken, sodass die Mitarbeiter den Parkplatz bis zum Umzug ggf. wieder nutzen können</li> </ul>
<b>Umgang mit Bestandsbäumen?</b>	Bäume im Straßenraum werden zum Erhalt festgesetzt und dürfen durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden
<b>Bleiben die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum bestehen?</b>	Ja
<b>Entsteht der Kindergarten? (Bsp. Christian-Weiß-Siedlung)</b>	Ja
<b>Wie erfolgt die Bauabwicklung / Wo sollen Baucontainer stehen?</b>	Baulogistik soll voraussichtlich auf den eigenen Grundstücken stattfinden
<b>Auslastung der Grundschule in der Bayernstraße?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verweis auf Schulentwicklungsplanung</li> <li>Wittelsbachschule hat noch Potenzial</li> </ul>
<b>Gibt es vergleichbare Geschossflächenzahlen in der Umgebung? - 2 Dachgeschosse gibt es in der Umgebung nicht.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise auch höhere Gebäude vorhanden</li> <li>Geschossflächenzahl ist nicht maßgeblich für die Kubatur eines Gebäudes</li> </ul>
<b>Welche Möglichkeiten haben Anwohner im Verfahren?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (01.-15.04.) gibt es die Möglichkeit Anregungen vorzutragen oder schriftlich einzureichen</li> <li>Anschließend erfolgt die förmliche Beteiligung für die Dauer von 1 Monat <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlichkeit hat erneut die Möglichkeit sich einzubringen</li> </ul> </li> <li>Stadtrat entscheidet letztendlich über die eingebrachten Anregungen im Rahmen des Satzungsbeschlusses</li> </ul>
<b>Stellplatznachweis - Warum werden untere Limits angenommen?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßstab ist die Landesverordnung</li> <li>Mindestens 1:1 Nachweis (1 Stellplatz pro Wohnung), in innerstädtischen Lagen mit gutem ÖPNV-Angebot üblich</li> <li>Der Druck durch die Pfalzwerkemitarbeiter entfällt</li> </ul>
<b>Bebauung Baufeld III erforderlich?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Flurstück ist heute bereits Baugrundstück</li> <li>Eine Genehmigung nach § 34 BauGB wäre möglich</li> <li>Nach § 34 BauGB könnte mehr genehmigt werden, als derzeit durch das Vorhaben vorgesehen, wie zum Beispiel eine geschlossene Bebauung.</li> <li>Deswegen hat die Stadt einen Aufstellungsbeschluss gefasst, um die Bebauung steuern zu können</li> </ul>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

### Weitere Anregungen aus der Anwohnerversammlung:

Anregungen	Antworten von Verwaltung, Architekten oder Bauherren zum Planstand vom 25.03.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stil der angrenzenden alten Jugendstilhäuser soll beibehalten bleiben</li> <li>• Fassaden auflockern und interessanter gestalten</li> </ul>	<p>Im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Konzeptes wird v. a. im Baufeld 2 eine enge Abstimmung der Fassadengestaltung mit der unteren Denkmalschutzbehörde stattfinden.</p>
<p>Orientierung der Gebäudehöhen anhand der Umgebungsbebauung</p>	<p>Im Baufeld 1 erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhen zum einen von dem Gebäude des Finanzamtes an der Silcherstraße bis zur Arnulfstraße sowie zum anderen von der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung bis zur Kurfürstenstraße.</p> <p>Im Baufeld 2 orientiert sich die Gebäudehöhe an dem derzeitigen denkmalgeschützten Bestandsgebäude und wird diese Höhe aufgreifen.</p> <p>Im Baufeld 3 erfolgt eine Staffelung der Gebäude von der aufgelockerten Bebauung bis hin zu Baufeld 2 bzw. der auf der gegenüberliegenden Blockbebauung der Lisztstraße.</p>
<p>Öffentliche Nutzung der Spielplätze in den Innenhöfen</p>	<p>Grundsätzlich handelt es sich um Privatgrundstücke, weshalb im Bebauungsplan keine öffentlichen Bereiche ausgewiesen oder festgesetzt werden können. Die Spielplätze in den Innenhöfen können u. a. auch aufgrund Versicherungsgründen nicht vollkommen für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.</p>
<p>Bayernplatz ist der einzige Rückzugsort für das Quartier und sollte erweitert werden</p>	<p>Es handelt sich um innerstädtische Privatgrundstücke, auf welchen eine Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, da bereits heute eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre. Bei Einschränkung dieses Rechts kann der Private Abwehransprüche geltend machen.</p>
<p>Komplette Straßensperrungen / Errichtung Fahrradstraßen / Verkehrsberuhigung für mehr Ruhe im Quartier</p> <p>Prüfung der Tiefgaragenzufahrt an anderer Stelle, da der Hauptverkehr von der Saarlandstraße kommen wird</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Alternative Tiefgaragenzufahrt wird bei der weiteren Bearbeitung der architektonischen Planung überprüft.</p>
<p>Prüfung von Car-Sharing-Angeboten</p> <p>Ausbau ÖPNV am Abend und am Wochenende</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Car-Sharing auf privaten Grundstücken ist rechtlich schwierig, aber zulässig</li> <li>• Müssten auf privatem Grundstück angeboten werden (Platzproblematik)</li> <li>• Der Ausbau des ÖPNV ist nicht Aufgabe der Stadtverwaltung, sondern wird im Nahverkehrsplan behandelt, welcher die Ziele für den ÖPNV aufzeigt.</li> </ul>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

<p>Baufeld 3 – folgende Nutzungen wären denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachbarschafts-Nutzungen</li> <li>- Erweiterung Bayernspielplatz</li> <li>- Mehrgenerationen-/Freizeithaus</li> <li>- Aufenthaltsbereich für das Miteinander im Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich um Grundstücke in privatem Besitz, sodass die Stadt selbst nur einen geringen Handlungsspielraum hinsichtlich der geplanten Nutzung obliegt. Die Stadt kann einen privaten Grundstückseigentümer in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld nicht vorschreiben eine gemeinnützige Nutzung zu errichten. Dies würde den Grundstückseigentümer in seinen Rechten einschränken.</li> <li>- Bereits heute wäre eine Wohnbebauung nach § 34 zulässig, sodass man durch die Einschränkung der Nutzung auf einen gemeinnützigen Zweck dem Eigentümer das Recht nehmen würde, welches ihm bereits heute zusteht. Durch den Bebauungsplan soll das Maß der Bebauung gesteuert werden, um eine stadtverträgliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.</li> </ul>
<p>Umweltaspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im heißen Sommer sind die Grünstrukturen wichtig für das Mikroklima</li> <li>- Berücksichtigung Klimaschutz</li> <li>- Kaltluftstrom vom Parkplatz her fällt durch die Bebauung in Baufeld 3 weg</li> <li>- Erhalt der Lebensqualität im Viertel</li> <li>- Erhalt der Platanen zum Bayernplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer klimaschutzrechtlichen Stellungnahme eines qualifizierten Gutachters ist vorgesehen</li> <li>- Die Platanen im öffentlichen Straßenraum werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, das bedeutet, dass die Bebauung auf diese bestehenden Bäume im öffentlichen Straßenraum Rücksicht nehmen muss und während der Bauphase entsprechend vor schädlichen Eingriffen geschützt werden müssen</li> </ul>
<p>Verringerung der Bodenversiegelung</p>	<p>Im Baufeld 1 ist heute bereits eine Vollversiegelung vorhanden. Durch die geplante Nutzung kommt es demnach zu einer Entsiegelung dieses Bereiches, aufgrund des geplanten begrünten Innenhofes</p> <p>Das Grundstück des Baufeldes 2 ist heute auch bereits fast vollständig versiegelt, demnach kommt es auch in diesem Bereich zu einer Entsiegelung im Vergleich zur derzeitigen Situation</p> <p>Das Grundstück des Baufeldes 3 ist heute durch einen Parkplatz versiegelt, lediglich die Randbereiche sind heute begrünt. Durch die geplante Bebauung wird sich die Versiegelung an andere Stelle verschieben aber grundsätzlich kaum verändern.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

---

Förderung der Lebensqualität durch Schaffung von Sitzmöglichkeiten durch gastronomische Betriebe	Widersprüchlich zur geforderten Beibehaltung der Ruhe im Quartier – durch die Ansiedlung von gastronomischen Betrieben würden auch in den Abendstunden vermehrt Gäste mit ihren Autos in das Quartier kommen. Zudem wären für gastronomische Betriebe zusätzliche Stellplätze erforderlich. Aufgrund der von den Anwohnern eingeschätzten bereits angespannten Parksituation und der zusätzlichen Lärmbelastung durch gastronomische Betriebe vor allem in den Abendstunden kann dieser Forderung nicht nachgegangen werden.
Stellplätze: Nichts genehmigen, was nicht den gesetzlichen Regelungen entspricht	Im Bebauungsplan wird ein Stellplatzschlüssel, welcher sich aus der Landesverordnung RLP ergibt, explizit festgesetzt, sodass dieser bei der Planung einzuhalten bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Im Zeitraum vom 01.04.2019 bis einschließlich 15.04.2019 (Erörterungstermin am 04.04.2019) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Der Verlauf des Erörterungstermins wurde in einem Protokoll festgehalten:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p style="text-align: center;"><b><u>Protokoll</u></b></p> <p><b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Erörterungstermin Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ am 04.04.2019, 17.30 Uhr</b></p> <p>Teilnehmer: 5 Bürger/innen</p> <p>Verwaltung: Herr Trojan, 4-12 Frau Mayer, 4-12 Frau Knoch, 4-12</p> <p>Die Einwendungen und Fragen der Bürger/innen werden im Folgenden <i>kursiv</i> dargestellt. Die Ausführungen der Verwaltung in Normalschrift.</p> <p>Zunächst wurden die einzelnen Verfahrensschritte, insbesondere die Möglichkeiten der Beteiligung für die Öffentlichkeit, kurz erläutert.</p> <p>Die Offenlage wird voraussichtlich im Frühsommer durchgeführt, es ist beabsichtigt den Satzungsbeschluss in der zweiten Jahreshälfte zu fassen. Über den Offenlagetermin wird im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen informiert, es erscheint grundsätzlich mittwochs und freitags. Ggf. gibt es auch einen Hinweis in der Presse.</p> <p>Frau Mayer führt aus, dass im Gebiet bereits jetzt Baurecht besteht. Da die Stadt jedoch das Maß der Bebauung steuern möchte, wurde der Einleitungsbeschluss gefasst. Vorgesehen ist Wohnbebauung, dieses langfristige Planungsziel wurde bereits im Flächennutzungsplan 1999 festgeschrieben.</p> <p>Das Gebiet ist in drei Baufelder gegliedert.</p> <p><b><u>Baufeld I</u></b> grenzt östlich an das Finanzamt. Die städtebauliche Konzeption sieht für diesen Bereich einen Abriss mit Neubau, welcher sich an den benachbarten Baukörpern orientiert (insbesondere hinsichtlich der Höhenstaffelung), vor. An der Ecke Silber- /Arnulfstraße ist eine Kindertagesstätte geplant. Die Baustruktur definiert einen geschützten Innenhof. Darüber hinaus sollen in diesem Baufeld Wohneinheiten entstehen.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Eine Bürgerin führt an, dass es nicht zutreffe, dass sich die Höhenstaffelung an der vorhandenen Bebauung orientiere. Der Gebäudeteil in welchem die Buchhaltung der Pfalzwerke untergebracht war, sei niedriger als die vorgesehene Bebauung. Sie befürchtet eine Entwertung ihres gegenüberliegenden Grundstücks.</i></p> <p><i>Was bedeutet vernetzt?</i></p> <p><i>Wie wirkt sich der Denkmalschutz aus?</i></p> <p><i>Ob die Anwohner nicht gefragt werden müssen bzw. ob die Anwohner diesbezüglich eine Widerspruchsmöglichkeit hätten?</i></p> <p><i>Mehr Grün auf dem Koschatplatz wäre zu begrüßen, dadurch würde die Akzeptanz gegenüber der Maßnahme gesteigert.</i></p> <p><i>Die Darstellung in den gezeigten Unterlagen erwecke den Eindruck dass der Koschatplatz zusätzlich begrünt werden.</i></p>	<p><b>Baufeld II</b> umfasst das Hauptverwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG zwischen Kurfürsten- und Lachnerstraße. Das Konzept sieht einen Teilabriss mit Ersatzneubau sowie den Erhalt des denkmalgeschützten historischen Verwaltungsbaus vor. Neben einer Ergänzung des Bestands wird das historische Gebäude mit denkmalgeschützten Gebäudeteilen auch an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Insgesamt wird Teilbereich II als Blockrandstruktur mit einer darin liegenden qualifizierten Grünfläche ausgebildet. Weiterhin wird die bauliche Struktur mit den angrenzenden Plätzen (Bayernplatz und Koschatplatz) vernetzt.</p> <p>Für die neue Bebauung ist die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudeteils maßgebend. Eine Bebauung in dieser Höhe ist bereits jetzt baurechtlich zulässig.</p> <p>Über den Denkmalschutz sollen die Plätze miteinander vernetzt werden, d.h. beispielsweise, dass historische Sichtbeziehungen hergestellt werden sollen. Es handelt sich nicht um eine Vernetzung durch öffentliche Wegebeziehungen im Innenhof, sondern lediglich um eine gestalterische/optische Verbindung. Auf den Plätzen sollen keine Stellplätze hergestellt werden.</p> <p>Der geschützte Gebäudeteil muss erhalten bleiben. In dem Bereich um den denkmalgeschützten Gebäudeteil bleibt die Geschossanzahl erhalten. Bezüglich des Denkmalschutzes hat der Vorhabenträger eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Derzeit werden die denkmalrechtlichen Belange abgestimmt, ein Konzept wird ausgearbeitet.</p> <p>Nur unmittelbar angrenzende Nachbarn haben ein entsprechendes Recht. Im vorliegenden Fall ist eine Straße dazwischen, weshalb eine derartige Betroffenheit nicht besteht.</p> <p>Die Beteiligung der Nachbarn erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Baugenehmigungsverfahren wird es keine weitere Beteiligung mehr geben.</p> <p>Im Baufeld I wird eine Tiefgarage hergestellt. Sie soll begrünt werden.</p> <p>Eine Planung zur Umgestaltung ist beim Bereich Stadtplanung derzeit nicht bekannt. Die Zuständigkeit liegt nicht bei der Stadtplanung.</p> <p>Grundsätzlich können auf der Tiefgarage auch spezielle Bäume gepflanzt werden. Die Begrünung stellt auf jeden Fall eine Verbesserung im Vergleich zum aktuellen Zustand dar. Es wird ein Stellplatz je Wohnung gefordert.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Es wird der Hinweis gegeben, dass inzwischen jeder zweite Haushalt über zwei Autos verfügt. Darin wird ein Problem gesehen, man hält einen 1:1-Stellplatznachweis nicht für ausreichend. Erschwerend komme hinzu, dass im Ortsteil kürzlich Parkplätze „gestrichen“ wurden. Die Verpflichtung zum Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit würde die Situation entspannen.</i></p> <p><i>Welcher Substrataufbau wird auf der Tiefgarage verwendet und wie ökologisch ist dieser?</i></p> <p><i>Kann hinsichtlich des Spielplatzes im Innenbereich sichergestellt werden, dass dieser auch von Kindern die außerhalb der Anlage wohnen, genutzt werden kann?</i></p> <p><i>Auf dem vorhandenen Parkplatz wurden bereits in der Vergangenheit massiv Bäume gefällt, was sich spürbar auf das Klima vor Ort ausgewirkt habe. Man befürchtet, dass wenn weitere Bäume gefällt werden und die Lücken baulich geschlossen werden, gar kein Luftaustausch mehr stattfinden wird.</i></p> <p><i>Wie wird gewährleistet, dass es sich um einen unabhängigen Gutachter handelt. Man bittet darum ausschließlich gerichtlich anerkannte Gutachter zuzulassen.</i></p> <p><i>Ob eine Umgestaltung der Lachnerstraße im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geplant sei (Verschmälerung)?</i></p> <p><i>Ein Bürger gibt zu bedenken, dass wenn im Gebiet weitere Wohnbebauung hinzukommt, sich die Situation vor Ort, insbesondere in Hinblick auf die Parkplätze zuspitzen wird. Ob bekannt sei, welche Überlegungen damals im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu der Entscheidung geführt hätten das Gebiet langfristig als reines Wohngebiet auszuweisen.</i></p> <p><i>Man hat Verständnis, dass Wohnraum benötigt wird, jedoch solle bei der Planung berücksichtigt werden, dass die Bebauung nicht zu dicht erfolgt.</i></p>	<p>Herr Trojan weist darauf hin, dass der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage, ein solches Projekt deutlich verteuern würde.</p> <p>Es wird gewöhnlicher Mutterboden und ein entsprechender Substrataufbau verwendet, welcher die Pflanzung kleinerer Bäume möglich macht.</p> <p>Beispielhaft wird den Anwesenden empfohlen die Bebauung samt Begrünung am Rheinufer Süd zu betrachten.</p> <p>Es handelt sich bei der Fläche um Privatgelände der Eigentümergemeinschaft und nicht um eine öffentliche Spielfläche.</p> <p>Es soll ein klimatologisches Gutachten erstellt werden, welches den Aspekt überprüft.</p> <p>Das Gutachten wird vom Investor in Abstimmung mit der Stadtverwaltung beauftragt.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage können alle erstellten Gutachten beim Bereich Stadtplanung eingesehen werden, Einwendungen können dann vorgebracht werden.</p> <p>Umbaumaßnahmen sind der Stadtplanung nicht bekannt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Zielvorstellung der Gesamtstadt dar. Bereits bei dessen Aufstellung war das Ziel dort langfristig Wohnbebauung zu errichten formuliert. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d.h. der Flächennutzungsplan gibt demnach die gewünschte Nutzung vor.</p> <p><b>Baufeld III</b> dient derzeit als Parkplatz der Pfalzwerke AG und grenzt südlich an das „Musikerviertel“ und schließt somit an ein Wohngebiet mit überwiegend großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern an. Das Konzept greift den bestehenden Villencharakter auf und die Gebäude werden in ihrer Höhe gestaffelt, sodass ein harmonischer Übergang zu Baufeld II und der angrenzenden Bebauung entsteht.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Sollte der Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass ein Parkplatz mit Begrünung an dieser Stelle besser für das Klima sei, müsste dann das Baurecht geändert werden?</i></p> <p><i>Ein Bürger führt an, dass „Deuschel“ geehrt werden soll und möchte in diesem Zusammenhang wissen, ob nicht vielleicht dessen Villa, die ungefähr dort gestanden haben muss, im Rahmen des Denkmalschutzes wieder aufgebaut werden müsse/könne. Er bittet darum die Einrichtung einer Begegnungsstätte, eventuell in Kombination mit dem Wiederaufbau der Villa, als Anregung aufzunehmen. Falls das nicht möglich sei, am besten gar keine Bebauung, nur ein Platz mit mehr Grün wäre wünschenswert.</i></p> <p><i>Welche Vorgaben werden bei der Bausubstanz hinsichtlich einzuhaltender Energiestandards gemacht? Eine energetisch wertvolle Bauweise wäre wünschenswert.</i></p> <p><i>Ist geplant den Schützenplatz als Platz herzustellen, das wäre auf jeden Fall eine Aufwertung. Und ist zu erwarten, dass Teile des Radschnellweges durch das Viertel verlaufen werden?</i></p> <p><i>Es wäre zu begrüßen, wenn Fahrräder als Alternative in das Verkehrskonzept des Investors aufgenommen würden, beispielsweise Ladestationen für Elektrofahrzeuge.</i></p> <p><i>Die Anwohner weisen weiter darauf hin, dass mit 800 zusätzlichen Menschen im Gebiet, sicherlich auch die Anzahl an Hunden ansteigen wird und damit auch das Kotproblem.</i></p> <p><i>Darüber hinaus erwarten die Anwohner, dass mehr spielende Kinder dann den Bayernplatz nutzen werden, was diesen unattraktiver mache. Eine Modernisierung des dortigen Spielplatzes wäre ebenfalls zu begrüßen.</i></p>	<p>Frau Mayer führt diesbezüglich aus, dass hier bereits Baurecht besteht und es auch schon Anfragen für eine geschlossene Bebauung gab. Die Stadt möchte hier gegensteuern und eine offene Bauweise ermöglichen. Hier eine Bebauung gänzlich auszuschließen ist rechtlich nicht möglich.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der Planung Berücksichtigung finden. Die potenziellen Auswirkungen werden dann abgewogen. Der Gutachter kann aber z. B. auch vorschlagen, wie durch Ausgleich die Wohnqualität trotz neuer Bebauung erhalten werden kann.</p> <p>Der Denkmalschutz greift nur bei bestehenden Gebäuden. Da die Deuschel-Villa nicht mehr steht hat der Denkmalschutz hier keine Auswirkungen mehr. Das Grundstück ist nicht städtisch. Die Stadt hat zwar die Planungshoheit und gibt vor, was auf dem Grundstück passiert, demgegenüber steht jedoch das Recht auf Eigentum, weshalb dem Eigentümer die Bebauung nicht untersagt werden kann.</p> <p>Die Vorgaben ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung. Das Thema wird mit dem Investor besprochen. Es wird auch abgeklärt, ob im Gebiet die Versorgung mit Fernwärme verfügbar ist.</p> <p>Bei der Stadtplanung ist die Umgestaltung des Schützenplatzes derzeit kein Thema. Der Radschnellweg soll weitgehend über Randstraßen verlaufen und eher nicht durch Wohngebiete.</p> <p>Die Anregung wird mit dem Investor besprochen.</p> <p>Dieses Problem kann nicht über das Baurecht gelöst werden. Es liegt vielmehr an der mangelnden Kontrolle.</p> <p>Kann nicht ausgeschlossen werden, allerdings werden in den Innenbereichen jedes Baufeldes gemäß den aktuellen Richtlinien Spielplätze nachgewiesen. Modernisierung der Spielplätze kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden. Durch die neue Bebauung ist von einer gesteigerten sozialen Kontrolle, auch hinsichtlich der beiden Plätze, auszugehen.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 01.04.2019 bis einschließlich 15.04.2019 wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Bürgerinitiative</b> – Stellungnahme vom 15.04.2019</p> <p>in beigefügtem Schreiben finden Sie unsere Zielsetzungen und weitere Unterschriften mit dem dringenden Anliegen, bei der Entscheidungsfindung der Stadt bezüglich des Pfalzwerkeareals in Ludwigshafen Süd mitzuwirken. Neben dem Klimaschutz, der Park- und Verkehrssituation und einer geringeren Verdichtung von Wohnraum ist uns das sogenannte Baufeld III, das möglichst unbebaut bleiben soll, besonders wichtig. Zwei erwägenswerte Alternativen, stellen wir Ihnen dennoch vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns rechtzeitig über alle weiteren Verfahrensschritte und Vorgehensweisen beim Bauprojekt Pfalzwerkeareal zu informieren und mit uns im Dialog zu bleiben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: center;"><b>Meinungsaustausch zum Bauvorhaben Pfalzwerke-Areal mit den An-/Bewohnern des Musikerviertels</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Warum? <b>Weil auch wir heute mitgestalten können, wie die nächste Generation das Musikerviertel vorfindet.</b></p> <p><b>Was wir Bürgerinnen und Bürger wollen:</b> 1. In Entscheidungen bezüglich des Projekts einbezogen werden, da wir als Bewohner des Viertels von den Maßnahmen direkt betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde nachfolgend in die Abwägung eingestellt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung wird hingewiesen.</p> <p>1. Durch die bereits sehr früh im Verfahren gestartete Öffentlichkeitsbeteiligung werden die angrenzenden Bewohner*innen und die interessierte Öffentlichkeit früh in das Projekt einbezogen. Die Einbindung der Öffentlichkeit war von Beginn an Wunsch der Verwaltung. Obwohl das Verfahren zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde, bei welchem lediglich die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich ist, wurde zu Beginn des Verfahrens eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zusätzlich eine Anwohnerversammlung durchgeführt, welche nicht durch das Gesetz vorgeschrieben ist.</p> <p>Bei der Anwohnerversammlung wurde eine erste grobe Planung der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten Bürger*innen Ihre Stellungnahme zum Bauvorhaben abgeben, wie auch vorliegend der Fall.</p> <p>Die konkrete Planung kann sich allerdings im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit bewegen. Grundsätzlich wäre das Vorhaben auch nach § 34 BauGB beurteilbar, ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierbei würde keine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Wir sind nicht grundsätzlich gegen das Projekt, allerdings müssen <b>Nachbesserungen</b> vorgenommen werden, um <b>Belastungen für die Bewohner des Viertels</b> zu verringern und die bisherige <b>Lebensqualität</b> zu erhalten.</p> <p>3. Die vorhandene Bebauung ist ausreichend, <b>Baufeld III soll unbebaut bleiben</b> und die Anzahl der übrigen geplanten Wohneinheiten möglichst noch reduziert werden.</p>	<p>2. Das Vorhaben welches im Rahmen der Anwohnerversammlung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert wurde, war ein erster Entwurf einer möglichen Bebauung. Diese wurde im weiteren Verlauf der Planung aufgrund der Einhaltung von verschiedenen Belangen, wie zum Beispiel des Denkmalschutzes, der Stadtgestalt oder des Stellplatznachweises konkretisiert. Wesentliche Änderungen werden aufgrund der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung deutlich.</p> <p>3. Baufeld III zählt bereits als Bauland. Eine Bebauung ist demnach bereits heute, auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB zulässig. Da es sich um ein Grundstück in Privatbesitz handelt, kann eine angemessene Bebauung durch Wohnnutzung nicht verwehrt werden, ohne den Rechtsanspruch des Privaten einzuschränken. Durch den Bebauungsplan soll allerdings die Bebauung gesteuert werden, um eine stadtverträgliche Nutzung und eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten.</p> <p>Da es sich bisher um eine erste Planung und Ideenvorstellung des Grundstückseigentümers / Investors und dessen Architekten handelte, konnten zum damaligen Zeitpunkt die Wohneinheiten noch nicht vollumfassend genau beziffert werden. Nach Konkretisierung der Planung sind im Baufeld I 82 Wohneinheiten sowie eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit insgesamt 80 Plätze, in Baufeld II sind 210 Wohneinheiten und in Baufeld III 36 Wohneinheiten geplant. Im Vergleich zu den ersten Konzeptüberlegungen aus der Anwohnerversammlung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind, aufgrund der nun vorliegenden konkreten Grundrissgestaltung, insgesamt 12 Wohneinheiten mehr geplant. Allerdings werden mehr Stellplätze nachgewiesen, als bisher angenommen (Zum Stellplatznachweis siehe nachfolgende Stellungnahmen der Verwaltung).</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Weil 800 Bewohner mehr folgendes bedeuten?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Weniger Platz</b> für den Einzelnen. Aber gerade den braucht man bei <b>be­trächtlich mehr Menschen im Viertel</b> – und zwar als <b>gemeinschaftlich nutzbare Fläche</b>. <b>Baufeld 3</b> ist für die Gestaltung dieser Flächen bestens geeignet: Etwa für die dringend notwendige Erweiterung des Bayern­spielplatzes, für mehr kühlendes Grün im Viertel, für einen Generatio­nentreffpunkt und Lehrgarten für Kinder aller Altersgruppen. Dies ist vor allem wichtig, da die privaten Spielplätze in den Innenhöfen des Areals nur für kleinere Kinder des Areals vorgesehen sind. Durch die Öffnung von Baufeld 3 für alle kann einer sozialen Abschottung und Ausgrenzung effektiv vorgebeugt werden. Zusätzlich wird dadurch die Wohnraumverdichtung merklich reduziert.</li> </ul>	<p><b>Weil 800 Bewohner mehr folgendes bedeuten?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei dem Grundstück des Baufeldes 3 handelt es sich um privates Ei­gentum, sodass die Stadt nur einen geringen Handlungsspielraum hin­sichtlich der geplanten Nutzung obliegt, ohne den Rechtsanspruch des Privaten einzuschränken. Die Stadt kann einen privaten Grundstückseigentümer in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld nicht vorschreiben eine gemeinnützige Nutzung zur allgemeinen Verfügung zu errichten. Bereits heute wäre eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB zulässig, sodass man durch die Einschränkung der Nutzung auf einen gemeinnützigen Zweck dem Eigentümer das Recht nehmen würde, welches ihm bereits heute zusteht. Dadurch steht es dem Ei­gentümer zu, Abwehransprüche geltend zu machen.                  Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die genannte soziale Abschottung und Ausgrenzung im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung nicht verstärkt, denn die Nutzung der öffentlichen Bereiche bzw. des Bayern- und Koschatplatzes im Umfeld des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Baufeld III war bereits vor Aufstellung des Bebauungs­planes nicht als Gemeinschaftsfläche nutzbar, sondern diente als Pri­vatparkplatz für die Pfalzwerke-Mitarbeiter.                  Die Wohnraumverdichtung unterstützt das formulierte Ziel „Innenent­wicklung vor Außenentwicklung“. Dies ist zentrales Leitbild einer nach­haltigen Raum- und Siedlungsentwicklung. Demnach sollen zunächst ungenutzte innerstädtische Flächen umgenutzt oder bebaut werden, bevor es zu einer Bebauung außerhalb des Ortsteiles auf der grünen Wiese kommt, zumal diese Entwicklung meist dem Flächennutzungs­plan sowie auch der übergeordneten Regionalplanung widerspricht. Dies ist auch durch Gesetz geregelt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfol­gen.“, vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.                  Vor allem das Baufeld III bietet ein solches Potenzial, da aufgrund der geplanten Standortverlagerung der Pfalzwerke AG bereits die Nutzung des Parkplatzes aufgegeben wurde und das Grundstück brach liegt.                  Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung gesteuert werden, um ein stadtverträgliches Maß der Bebauung gewährleisten zu können.</li> </ul>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die <b>Verkehrs- und Parksituation</b> ist bereits jetzt schon angespannt, zumal die Stadt gerade Parkplätze im Viertel (Optim. Rettungswege) streichen ließ. Hätte jede zweite Wohneinheit ein zweites Auto, so fehlten in der Planung bei 360 Wohnungen und 278 Stellplätzen schon 181 Parkplätze, was den Parkplatzsuchverkehr zur Normalität machen würde. Hinzu kommt der zusätzliche Liefer-, Service- und Besucher-Verkehr für bis zu 800 neue Anwohner → deutlich mehr Verkehr, Abgase, Lärm und Risiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planung sieht für den gesamten Geltungsbereich insgesamt 328 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und einem differenzierten Wohnungsmix vor (4 x 1,5-Zimmer-Wohnungen; 11 x 2-Zimmer-Wohnungen; 154 x 2,5-Zimmer-Wohnungen; 17 x 3-Zimmer-Wohnungen; 91 x 3,5-Zimmer-Wohnungen; 17 x 4-Zimmer-Wohnungen; 34 x 4,5-Zimmer-Wohnungen). Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m<sup>2</sup> insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen. Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird in allen Baufeldern eingehalten. Hinsichtlich des kritisierten Mehrverkehrs durch das Vorhaben wurden zudem die aktuellen Verkehrsmengen der Pfalzwerke den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Wohnbebauung gegenübergestellt. Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadtspezifischen Kenndaten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8)</li> </ul>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima:</b> Der im Sommer dringend notwendige <b>Kaltluftstrom</b> wird durch die Bebauung von Baufeld 3 unterbrochen, die Luft „steht“ noch mehr und der Luftaustausch ist bei erhöhter Abgasbelastung nicht mehr gegeben. → <b>Wir müssen also mit einer deutlich schlechteren Luftqualität und höheren Sommertemperaturen rechnen.</b> Was wir daher auf dem Gelände von Baufeld 3 brauchen: Aufforstung (Zustand von früher), um durch noch mehr Bäume einen kühlenden und luftreinigenden Effekt in den heißen Sommermonaten zu erreichen. Wir brauchen einen ökologischen Ausgleich für die intensivere Nutzung des Gesamtareals.</li> </ul>	<p>täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39 %, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15 % des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt. Da das derzeit durch die Büronutzung verursachte Verkehrsaufkommen bei ca. 1.100 Fahrten pro Tag liegt, wird durch das Vorhaben keine Kfz-Verkehrszunahme gegenüber der derzeitigen Nutzung erwartet. Die Stellplätze im öffentlichen Bereich bleiben auch bei der neuen Nutzung bestehen. Zusätzlich wird eine angemessene Stellplatzanzahl für die Wohnnutzung realisiert (vgl. voranstehende Stellungnahme der Verwaltung).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Berücksichtigung der klimarelevanten Belange wurde ein Windgutachten durch einen qualifizierten Gutachter erstellt sowie die Ergebnisse durch die untere Naturschutzbehörde bewertet. Da es sich um ein Vorhaben im sogenannten Innenbereich handelt ist ein Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen Artenschutz- und Klimaschutz berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurden unterschiedliche Gutachten beauftragt. Gemäß <i>Windgutachten</i> ist bereits die Bestandssituation in der Umgebung typisch für innerörtliche Verhältnisse und die geplante Bebauung birgt im Vergleich nur marginale Veränderungen der Durchlüftungssituation. Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung erfolgen nicht. Auf dem Bayernplatz wird die Windgeschwindigkeit kleinflächig etwas abnehmen. Allerdings wirken sich die größten Differenzen hauptsächlich auf den Straßenraum der Bayernstraße aus. Durch den hervorgerufenen geringeren Luftaustausch kann es im Sommer zwar zu einer höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen, in den Winter- und Übergangsmonaten ist hingegen von weniger Zugescheinungen und somit reduziertem Kältestress auszugehen. Grundsätzlich wurde eine Verschlechterung der Belüftungssituation in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen. Des Weiteren ist zu beachten, dass im Rahmen des Gutachtens die unbelaubten, also eher winterlichen, Verhältnisse zu Grunde gelegt</li> </ul>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hunde:</b> Ohne zusätzliche "Auslaufflächen" muss das Viertel gemäß statistischer Erwartung mit mehreren Dutzend Hunden zusätzlich klar kommen, wodurch sich das Hygieneproblem verstärken wird und die ohnehin intensiver genutzten Spielflächen noch stärker belastet werden. → Bedarf an unbelasteten Ausgleichflächen vor allem für Kinder</li> </ul> <p>Ohnehin wird die vorgesehene Wohnraumverdichtung die steigende Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt weder kurz- noch mittelfristig befriedigen können. Daher sind wir für eine <b>vernünftige Nutzung</b> der betroffenen Areale bei gleichzeitigem <b>Erhalt der Lebensqualität</b> im Viertel.</p>	<p>wurden, weshalb der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation in den Berechnungen nicht berücksichtigt und nicht dargestellt wurde.</p> <p>Zur Förderung bzw. Erhaltung von innerstädtisch verträglichen klimatischen Verhältnissen wird zudem eine Dachbegrünung verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, welche sich auch günstig hinsichtlich der Temperatur in besiedelten Gebieten auswirkt aber nicht im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt wurde.</p> <p>Auch im Umweltbericht wird das Schutzgut Klima/Luft berücksichtigt. Gemäß Umweltbericht bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Die geplanten Grünstrukturen (Begrünung der Tiefgaragen / Dachbegrünung) im Geltungsbereich übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Diese wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus. Die Strahlungshitze wird reduziert und Staub gebunden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. die Erhaltung der Baumreihen entlang der Straßen, werden klimarelevante Strukturen erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Hygieneproblem durch eine eventuell erwartete höhere Hundeanzahl ist rein spekulativ. Des Weiteren ist es kein Belang der vorliegenden Bauleitplanung und kann somit nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. Es hat seinen Ursprung in mangelnder öffentlicher Kontrolle und der Aussprache von Strafen.</li> </ul> <p>Die vorgesehene Wohnraumverdichtung leistet lediglich einen Beitrag für die Wohnbedarfsdeckung in der gesamten Stadt, denn bis Ende 2025 sollen 3.000 neue Wohnungen im Stadtgebiet entstehen. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist bei allen Planungen stets zu berücksichtigen, da dies zentrales Leitbild einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung ist. Das heißt, vor der Entwicklung von Bauflächen auf der grünen Wiese außerhalb der bereits bebauten Ortsteile sind zunächst Potenziale im Innenbereich auszuschöpfen. Durch die Standortverlagerung der Pfalzwerke AG und der dadurch entstehenden ungenutzten Flächen</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Das heißt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die veränderte <b>Park- und Verkehrssituation</b> in Folge der Nutzungsänderung sollte realisiert werden (Bewohner sind anders als die heutigen Büroangestellten auch Nachts und am Wochenende anwesend).</li> <li>• Es sollten Anreize für die bequeme Fahrradnutzung schon im Bauprojekt gesetzt, eine bessere Nahverkehrsanbindung geschaffen und weitere <b>alternative Verkehrskonzepte</b> erdacht werden, die für eine Entlastung sorgen. Letztendlich müssen aber auch von vornherein mehr Parkplätze entstehen.</li> </ul>	<p>ergibt sich an diesem Standort ein großes Potenzial für die Innenentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der Park- und Verkehrssituation verweist die Verwaltung auf obenstehende Stellungnahme.</li> <li>• Für den Ausbau der Nahverkehrsanbindung wurde ein Nahverkehrsplan erstellt. Der Nahverkehrsplan bildet gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBefG) den Rahmen für die Entwicklung des ÖPNV und wird regelmäßig fortgeschrieben. In ihm legt der ÖPNV-Aufgabenträger die ausreichende Verkehrsbedienung fest. Der Nahverkehrsplan baut auf den Zielen der nachhaltigen Entwicklung auf und bildet die Grundlage zur Umsetzung von Zielen bzw. strategischen Leitlinien der Stadt im ÖPNV (vgl. Nahverkehrsplan Ludwigshafen am Rhein). Der Ausbau der Nahverkehrsanbindung kann demnach nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgehandelt werden. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr im Stadtbahnbereich erfolgt durch die Straßenbahnlinie 6/6a, welche in der Saarlandstraße jeweils im 10-Minuten-Takt die Haltestellen „Südwest-Stadion und „Wittelsbachplatz“ bedient, sowie die Linie 10, die in der Wittelsbachstraße die Haltestelle „Rottstraße“ im 15-Minuten-Takt anfährt. Darüber hinaus ist das Stadtbusnetz (10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit auf der Linie 74) über die Haltestellen „Bürgermeister-Krafft-Platz“ sowie „Shellhaus“ in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Der zentrale Umstiegs-knoten „Berliner Platz/LU-Mitte“ liegt maximal 3 Stationen oder maximal 20 Minuten zu Fuß entfernt. Dort ist auch ein Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr (Regionalexpress, Regionalbahn, S-Bahn) gegeben. Im Nachtverkehr wird das Gebiet durch die Nachtbuslinien 92 und 94 über die genannten Haltestellen im 30-Minuten-Takt bis 0.30 Uhr erschlossen. Im Jahr 2012 wurde eine Potentialanalyse durchgeführt mit dem Ziel Gebiete zu identifizieren, welche ÖPNV-Potentiale aufweisen. Hierbei</li> </ul>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das <b>offene Areal von Baufeld 3 sollte für alle Bürgerinnen und Bürger erhalten und wieder deutlich wirksamer begrünt/aufforstet werden</b> und einer gemeinnützigen und nicht auf Gewinn ausgerichteten Nutzung zugeführt werden. → für das <b>Allgemeinwohl, für das Mikroklima im Viertel (Luftzirkulation/-reinigung), für eine Entspannung der Verkehrssituation, für mehr Miteinander ... kurzum "Pro Musikerviertel"</b>.</li> </ul> <p><b>Es gibt schon mehrere Alternativvorschläge:</b></p> <p><b>V1. Baufeld3 wird grüne Lunge mit Bürgerbegegnungsstätte:</b> Die Stadt hebt Teilbereich 3 des Bebauungsplans auf und erwirbt das Grundstück vom Investor Pro Concept Holding AG, um es dem Gemeinnutzen zur Verfügung zu stellen. („Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Ludwigshafen <u>nicht</u> geltend gemacht werden“, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668, S. 21). Es wird eine intensive Begrünung/Aufforstung vorgenommen und maximal eine Bürgerbegegnungsstätte/ein Stadtteilzentrum errichtet.</p>	<p>wurde deutlich, dass für das Gebiet des Geltungsbereiches keine Potentiale vorliegen. Für eine Attraktivitätssteigerung der Fahrradnutzung werden in den Baufeldern II und III auch oberirdische Fahrradabstellplätze bei der Planung berücksichtigt. Zudem wird jeder 3. PKW-Stellplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der wirksamen Begrünung / Aufforstung und gemeinnützigen Nutzung des Baufeldes 3 verweist die Verwaltung auf obenstehende Stellungnahme hinsichtlich des privaten Eigentums.</li> </ul> <p><b>Alternativvorschläge:</b></p> <p>V1. Die Stadt hat keine entsprechenden Mittel das Grundstück des Baufeldes 3 zu erwerben. Der Bebauungsplan kann nicht aufgehoben werden, da sich dieser zunächst in Aufstellung befindet. Die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses widerspricht den Zielen der Stadtverwaltung in diesem Gebiet die langfristige Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum dauerhaft zu sichern. Die Errichtung einer Bürgerbegegnungsstätte ist nicht Ziel der Stadt. Auch bei einem Erwerb des Grundstückes durch die Stadt Ludwigshafen bleibt das Ziel „Wohnnutzung“ weiterhin bestehen. Der Gemeinde obliegt die kommunale Planungshoheit. Die Grundlage für die Planungshoheit liegt in dem Selbstverwaltungsrecht, welches den Gemeinden durch das Grundgesetz eingeräumt ist. In Art. 28 GG ist festgelegt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Deshalb ist im Baugesetzbuch festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind (§ 2 Abs. 1 BauGB).</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>V2. Baufeld 3 wird grüne Lunge mit Wohnbebauung auf max. 1/3 der Grundfläche:</b> Der Investor geht auf die Bedürfnisse der Anwohner ein und bebaut die Baufelder 1 und 2 „bürgerfreundlich“: nicht zu hoch, nicht zu dicht, passend zum Wohnviertel. Für Baufeld 3 geht der Investor zurück auf eine Bebauung mit maximal zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern an der Straßenseite auf höchstens einem Drittel der Grundfläche. Die übrigen 2 Drittel der Fläche erwirbt die Stadt für die Allgemeinheit und sieht dort eine klimawirksame Begrünung mit sozialem Treffpunkt vor. Oder aber der Investor zeigt sich bürgernah und gestaltet diesen Teil von sich aus im Sinne aller Menschen des Viertels.</p> <p><b>V3. Baufeld 3 wird grüne Lunge und sozialer Treffpunkt mit einer Kita auf 1/3 der Grundfläche:</b> Der Investor geht auf die Bedürfnisse der Anwohner ein und bebaut die Baufelder 1 und 2 „bürgerfreundlich“: nicht zu hoch, nicht zu dicht, passend zum Wohnviertel. Für Baufeld 3 geht der Investor zurück auf die Errichtung einer Kindertagesstätte auf maximal einem Drittel der Grundfläche. Die übrigen 2 Drittel der Fläche werden intensiv begrünt/aufgeforstet und stehen somit als eine klimawirksame grüne Lunge und sozialer Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.</p> <p><b>V4. ...</b></p> <p>Wir geben unseren und Ihren Ideen eine Form und reichen diese bei den Verantwortlichen der Stadt Ludwigshafen ein.</p> <p>Diskutieren Sie mit uns! Bringen Sie sich ein und unterschreiben Sie für unsere Zielsetzung und Änderungsvorschläge!</p>	<p>V2. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.371 m<sup>2</sup>. gemäß Alternativvorschlag sollen maximal 1/3 bebaut werden. Dies entspricht ca. 1.124 m<sup>2</sup>. Die 4 geplanten Wohngebäude haben insgesamt eine Bruttogrundfläche (inklusive Terrassen) von ca. 1.138 m<sup>2</sup>. Demnach liegt die Grundfläche nur sehr geringfügig über den geforderten 1/3 und wird als vertretbare Differenz angesehen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Sicherung der maximalen Grundfläche je Baufeld getroffen.</p> <p>Die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser ist zudem zulässig, da bereits angrenzend Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und auch in den direkt angrenzenden Gebäuden mehrere Mieter für gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind.</p> <p>Im Freibereich bzw. rückwärtigen Bereich der geplanten Gebäude werden eine Feuerwehrezufahrt sowie eine Aufstellfläche zur Gewährleistung des Brandschutzes (zweiter Rettungsweg) erforderlich. Die nicht bebauten Flächen sollen als Freibereich mit Kinderspielplatz entsprechend gestaltet werden.</p> <p>Zudem wurde eine Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten als verbindliche Vorgabe mit in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>V3. Die geplante Bebauung aller Baufelder orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung hinsichtlich Höhe und Dichte des gesamten Wohnviertels und schafft so einen Übergang zwischen aufgelockerter Bebauung im Süden sowie verdichteter Blockrandbebauung im Norden und Osten.</p> <p>Hinsichtlich der maximalen Grundfläche verweist die Verwaltung auf vorhergehende Stellungnahme zu V2. Bei der Errichtung einer Kindertagesstätte sind auch mehrere Faktoren zu berücksichtigen, so zum Beispiel auch der erforderliche und nachzuweisende Freibereich für jeden zur Verfügung stehenden Kindergartenplatz. Demnach würde auch bei einer Bebauung durch eine Kindertagesstätte kein Freibereich als sozialer Treffpunkt für Bürger*innen zur Verfügung stehen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Bürger 1 – Stellungnahme vom 15.04.2019</b></p> <p><b>Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben</b></p> <p>Eine der Hauptsorgen der Bewohner in Ludwigshafen Süd im Umfeld des Bauvorhaben „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ ist die mögliche erhöhte Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr mit allen seinen Folgen (mehr Lärm und Luftverschmutzung, fehlende Stellplätze, schlechtere Verkehrssicherheit, fehlende Flächen für Fußgänger und Radfahrer).</p> <p>Da die Schaffung von weiterem Wohnraum prinzipiell zu begrüßen ist, sollten aber frühzeitig Maßnahmen festgeschrieben werden, die die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr so gering wie möglich halten.</p> <p>Aus diese Gründe schlage ich vor, dass für die Bebauung ein Mobilitätskonzept entwickelt wird, dass die Nutzung von umweltfreundlicher Verkehrsmittel fördert.</p> <p>Dies sollte sowohl im Bebauungsplan als generelle Vorgabe festgeschrieben werden und als auch im vorgesehenen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Bauträger (Pro Concept) detailliert ausgeführt werden.</p> <p>Im folgenden führe ich einige möglichen Maßnahmen auf, die auch unter Beteiligung lokaler Akteure wie dem Carsharing Anbieter Stadtmobil, dem Verkehrsverbund VRN, dem Mieterbund oder dem Verkehrsclub Deutschland (VCD) entwickelt und zum Laufen gebracht werden können. Wesentliche Voraussetzungen dafür ist, dass dies ausreichend in der Planung berücksichtigt und auch vertraglich fixiert, um eine erfolgreiche Umsetzung zu ermöglichen.</p> <p><b>1 Auto-reduziertes Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carsharing Angebote (incl. Mieter- &amp; Ermäßigungstarife) mit Stellplätzen auf dem Gelände oder der Tiefgarage</li> <li>• Förderung von Mitfahrbörsen (Ridesharing)</li> <li>• Depots für Waren- und Paketannahmen</li> <li>• Infoabende mit Einführung bzgl. Car-, Bike und Ridesharing</li> </ul> <p><b>2 Elektroautos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangstellplätze für E-Autos</li> <li>• Ladeinfrastruktur mit langfristiger Vorsorge</li> </ul>	<p>Hinsichtlich des kritisierten Mehrverkehrs durch das Vorhaben wurden zudem die aktuellen Verkehrsmengen der Pfalzwerke den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Wohnbebauung gegenübergestellt. Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadtspezifischen Kenndaten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8) täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39 %, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15 % des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt. Da das derzeit durch die Büronutzung verursachte Verkehrsaufkommen bei ca. 1.100 Fahrten pro Tag liegt, wird durch das Vorhaben keine Kfz-Verkehrszunahme gegenüber der derzeitigen Nutzung erwartet. Die Stellplätze im öffentlichen Bereich bleiben auch bei der neuen Nutzung bestehen. Zusätzlich wird eine angemessene Stellplatzanzahl für die Wohnnutzung realisiert (vgl. voranstehende Stellungnahme der Verwaltung). Zur Unterstützung und Förderung von E-Mobilität wird jeder 3. PKW-Stellplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Allerdings fehlt die gesetzliche Grundlage zur Festsetzung von alternativen Mobilitätsformen im Bebauungsplan.</p> <p>Für den Ausbau der Nahverkehrsanbindung wurde ein Nahverkehrsplan erstellt. Der Nahverkehrsplan bildet gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBefG) den Rahmen für die Entwicklung des ÖPNV und wird regelmäßig</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>3 Öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietertickets entsprechend dem Jobticket</li> <li>• Schnuppertickets/Neumietertickets</li> <li>• Digitale Haustafeln in Hauseingängen (mit Fahrplänen etc.)</li> <li>• Schwarze Bretter mit ÖPNV/Fahrplänen und Tarifinformationen</li> <li>• ÖPNV-Kennenlern-Training mit Schulung für den Ticketkauf am Automaten</li> <li>• Individuelle Verkehrsberatung (z.B. zum Arbeitsplatz oder Fahrten in den Randzeiten)</li> </ul> <p><b>4 Fahrradfreundlichkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ebenerdiger Zugang zu den Fahrradabstellanlagen oder Fahrradräumen (witterungsgeschützt und ausreichend dimensioniert)</li> <li>• Diebstahlsichere Fahrradboxen</li> <li>• Ausreichende Besucherparkplätze für Fahrräder</li> <li>• Lademöglichkeiten für E-bikes</li> <li>• Selbsthilfewerkstatt in den Gebäuden</li> <li>• Reparatursäulen mit Luftpumpen etc.</li> <li>• Leihräder (z.B. Lastenfahrräder oder E-Bikes)</li> <li>• Schnupperradtouren in die nähere Umgebung.</li> </ul> <p><b>5 Fußverkehrsfreundlichkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehung/Fußgängercheck</li> <li>• Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Kinderwagen</li> </ul> <p><b>6 Kommunikation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung von Mietern und Bewohner (Arbeitsgemeinschaften)</li> <li>• Mobilitätsbeiträge in Mieterzeitungen</li> </ul>	<p>fortgeschrieben. In ihm legt der ÖPNV-Aufgabenträger die ausreichende Verkehrsbedienung fest. Der Nahverkehrsplan baut auf den Zielen der nachhaltigen Entwicklung auf und bildet die Grundlage zur Umsetzung von Zielen bzw. strategischen Leitlinien der Stadt im ÖPNV (vgl. Nahverkehrsplan Ludwigshafen am Rhein). Der Ausbau der Nahverkehrsanbindung kann demnach nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgehandelt werden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr im Stadtbahnbereich erfolgt durch die Straßenbahnlinie 6/6a, welche in der Saarlandstraße jeweils im 10-Minuten-Takt die Haltestellen „Südwest-Stadion und „Wittelsbachplatz“ bedient, sowie die Linie 10, die in der Wittelsbachstraße die Haltestelle „Rottstraße“ im 15-Minuten-Takt anfährt. Darüber hinaus ist das Stadtbahnnetz (10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit auf der Linie 74) über die Haltestellen „Bürgermeister-Krafft-Platz“ sowie „Shellhaus“ in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Der zentrale Umstiegsknoten „Berliner Platz/LU-Mitte“ liegt maximal 3 Stationen oder maximal 20 Minuten zu Fuß entfernt. Dort ist auch ein Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr (Regionalexpress, Regionalbahn, S-Bahn) gegeben. Im Nachtverkehr wird das Gebiet durch die Nachtbuslinien 92 und 94 über die genannten Haltestellen im 30-Minuten-Takt bis 0.30 Uhr erschlossen.</p> <p>Im Jahr 2012 wurde eine Potentialanalyse durchgeführt mit dem Ziel Gebiete zu identifizieren, welche ÖPNV-Potentiale aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für das Gebiet des Geltungsbereiches keine Potentiale vorliegen.</p> <p>Für eine Attraktivitätssteigerung der Fahrradnutzung werden in den Baufeldern II und III auch oberirdische Fahrradabstellplätze bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Vorschläge zum Öffentlichen Personennahverkehr wurden an den Bauherren weitergegeben. Solche Maßnahmen können nur in Abstimmung und Verbindung mit der rnv getroffen werden. Da es sich um ein privates Grundstück handelt obliegt eine solche Absprache und somit die Umsetzung in der Verantwortung des privaten Bauherren. Es gibt keine rechtliche/gesetzliche Grundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan.</p>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>An dieser Stelle möchte ich auf ein Projekt „<b>Wohnen leitet Mobilität</b>“ hinweisen, dass der VCD in Kooperation mit seinen Projektpartnern Öko-Institut e.V., dem Deutschen Mieterbund e.V. zur Zeit entwickelt (näheres finden man hier: <a href="https://www.vcd.org/themen/wohnen-und-mobilitaet/">https://www.vcd.org/themen/wohnen-und-mobilitaet/</a>)</p> <p>Das Projekt wird im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit von Januar 2017 bis Dezember 2019 finanziell gefördert. Das Projekt adressiert insbesondere Wohnungsbauunternehmungen (privatwirtschaftlich, kommunal oder genossenschaftlich, etc.) sowie Kommunen und Mobilitätsdienstleister (wie z.B. VRN oder Stadtmobil). Auch Mieterinnen und Mieter soll angesprochen werden. Ziel ist es, den Zugang zu klima- und stadtverträglichen Mobilitätsangeboten zu erleichtern, und Mieter und Mieterinnen attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (also PkW oder Krafträdern) zu eröffnen. Dadurch soll der mobilitätsbedingte CO<sub>2</sub> Ausstoß gesenkt werden. Zur Zeit laufen fünf modellhafte Projekt in Kiel, Hannover, Berlin-Brandenburg, Darmstadt und Chemnitz. Zum Projektende soll ein umfangreicher Leitfaden für Wohnungsbauunternehmen entwickelt werden, der auch noch beim Bauvorhaben auf dem ehemaligen Pfalzwerksgelände genutzt werden kann. Eine Broschüre zum Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ lege ich diesem Schreiben bei.</p>	<p>Grundsätzlich richtet sich der Nachweis der Fahrradstellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung RLP. In dieser Vorschrift wird nicht zwischen unterschiedlichen Lagen der Fahrradstellplätze unterschieden.</p> <p>In Baufeld II sind teilweise auch oberirdisch Fahrradabstellplätze im Innenhof vorgesehen. In Baufeld III sind in den Freibereichen zwischen den Gebäuden zusätzliche oberirdische Fahrradabstellplätze vorgesehen. Grundsätzlich befinden sich allerdings die Fahrradräume in den Kellergeschossen. Diese sind über die in das Gebäude integrierten Aufzüge leicht zu erreichen und sollen zum Teil auch durch Lademöglichkeiten ausgestattet sein.</p> <p>Eine Pflicht zur Umsetzung weiterer Maßnahmen kann nicht umgesetzt werden, da es sich dennoch um ein Grundstück in privater Hand handelt.</p> <p>Die Informationen über das nebenstehend genannte Projekt sowie die Infobroschüre wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p><b>Bürger 2 –</b> Stellungnahme vom 15.04.2019</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung möchte ich, als Anwohner zur beabsichtigten Bebauung des Pfalzwerkeareals und des hierzu aufzustellenden Bebauungsplans meine Überzeugungen vorbringen:</p> <p>Derzeit gibt es keinen Bebauungsplan für die 3 Baufelder. Das heißt, die Zulässigkeit des Vorhabens müsste nach §34 BauGB beurteilt werden:</p> <p>„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“</p> <p>Deshalb steht es sicherlich außer Frage, dass die bisher vorgelegte Planung nicht genehmigungsfähig wäre. Das ist nur möglich, wenn der Stadtrat dies in einem B-Plan explizit erlaubt.</p> <p>Es steht nun leider zu befürchten, dass bei der Aufstellung des Plans Möglichkeiten geschaffen werden, die letztlich zu einer massiven Abwertung eines sehr angenehmen Gebiets der Stadt führen.</p> <p>Ich bin für eine Wohnbebauung des Areals, das ist keine Frage. Und wenn etliche Parkplätze von neuen Nachbarn benutzt werden, finde ich das auch nicht schlimm, aber:</p> <p>Das Maß der Bebauung ist schlicht und einfach nur krass! Ich habe es nicht untersucht, aber die drei Blöcke sollen zukünftig wahrscheinlich um ein Drittel stärker genutzt werden (GFZ) als die am stärksten genutzten Blöcke des Bestands zwischen Wittelsbachstraße und Stadion, von den benachbarten Blöcken ganz zu schweigen.</p>	<p>Die Hinweise zu den derzeitigen gesetzlichen Grundlagen für das Bebauungsplangebiet werden richtig wiedergegeben.</p> <p>Auch nach § 34 BauGB besteht bereits heute Baurecht. Durch den Bebauungsplan soll die Bebauung dennoch angemessen gesteuert werden und zum Beispiel eine geschlossene Bebauung (Blockrandbebauung) im Bau-feld 3 verhindert werden.</p> <p>Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezieht sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht auf eine Gebietsfestset-zung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern die geplante Nutzung wird anhand des konkreten Vorhabens festgesetzt. Zusätzlich zu den geplanten Wohngebäuden sowie der Kindertagesstätte in Bau-feld 1 sind auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Dies ent-spricht der hauptsächlichen Nutzung innerhalb der Umgebung, sowie der Darstellung des Flächennutzungsplanes, welcher die beabsichtigte städte-bauliche Entwicklung einer Kommune darstellt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Ab-wertung des Gebietes. Auch ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung bereits heute nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Durch den Bebau-ungsplan soll die Bebauung dennoch angemessen gesteuert werden und zum Beispiel eine geschlossene Bebauung im Bau-feld 3 verhindert werden (siehe voranstehende Stellungnahme der Verwaltung).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung kann bestimmt werden durch die Grund-flächenzahl / Größe der Grundfläche, die Geschossflächenzahl / Größe der Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen. Gemäß Kommentierung zur BauNVO (EZBK/Söfker BauNVO § 16 Rn. 25-31) enthält § 16 Abs. 2 selbst keine Festsetzungspflichten und auch kein bestimmtes, vorgegebenes Festsetzungssystem, weshalb aus der Reihenfolge und Anordnung der Maßbestimmungsfaktoren in dieser Vorschrift auch keine Rangfolge entnommen werden darf.</p> <p>Die in § 16 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Maßbestimmungsfaktoren sind grundsätzlich einzeln wie auch kumulativ möglich. Eine Festsetzung aller vorgenannten Faktoren ist demnach nicht erforderlich.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Bauweise der Planung entspricht-von der denkmalgeschützten Fassade abgesehen- den Klötzen entlang der Rheinallee. Während dort lediglich eine Chance für Ludwigshafen vertan wurde, wird hier bei uns ein toller Stadtteil zumindest stark beeinträchtigt. Diese serielle Architektur passt hier überhaupt nicht. Mein erster, spontaner Gedanke (wenig sachlich) war: „Zur Umsetzung solcher rein kommerzieller Vorhaben, passt es ins Bild, dass Architekten beauftragt werden, die nicht aus der Region kommen, nicht ständig vorbeifahren und sich deshalb auch nicht schämen müssen.“</p>	<p>Lediglich § 16 Abs. 3 BauNVO beinhaltet Bestimmungen, welche Maßbestimmungsfaktoren in einem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen (Festsetzungsverpflichtungen). Soll das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geregelt werden, ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Der Verordnungsgeber hat dies mit der hervorgehobenen Bedeutung begründet, die diesen Maßbestimmungsfaktoren für die geordnete städtebauliche Entwicklung auch unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes zukommt (EZBK/Söfker, 134. EL August 2019, BauNVO § 16 Rn. 34). Die Festsetzung der GFZ wird nicht als Pflicht-Festsetzung gemäß Gesetz genannt. Im vorliegenden Fall wird als Festsetzungsverpflichtung die Größe der Grundfläche festgesetzt, sowie zusätzlich die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Es werden diese Maßbestimmungsfaktoren gewählt, da zum einen die übermäßige Nutzung des Bodens vermieden wird und sich zum anderen daran die Kubatur der baulichen Anlagen am besten mit der Umgebungsbebauung vergleichen lässt.</p> <p>Im Baufeld I und II bleibt die maximale Höhe unterhalb der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen der Blockrandbebauung innerhalb der Umgebung. In Baufeld III erfolgt eine stufenweise Reduzierung der Gebäudehöhen hin zu der aufgelockerten Bebauung im Süden. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind für die Beurteilung des bereits fast vollständig bebauten innerstädtischen Bereiches nicht anwendbar, da hier bereits in der Umgebung deutliche Unterschiede zu finden sind.</p> <p>Die Bauweise ist in der Umgebung der Baufelder I und II geprägt durch eine geschlossene Blockrandbebauung. Diese Bauweise wird in Baufeld I und II aufgegriffen. Südlich des Baufeldes III herrscht eine offene Bauweise vor. Diese wird im Baufeld III aufgegriffen, sodass hier keine geschlossene Bauungskante entlang der Straßen entsteht.</p> <p>Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung wird für Baufeld II ein denkmalpflegerisches Gesamtkonzept erstellt. Dieses soll u. a. auch eine angemessene Fassadengestaltung aufgreifen und regeln. Die Erstellung des denkmalpflegerischen Gesamtkonzeptes erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen am Rhein.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Was der nette Architekt (ohne Ironie) beim Infoabend bei der Lukaskirche zur Gestaltung der Innenhöfe und zur ökologischen Verbesserung zur derzeitigen Situation vorgetragen hat, waren HOFFNUNGEN, dass es HIER mit den Innenhöfen endlich einmal funktioniert. Zum Rest waren es die positiven Fakten, die eher negativen blieben unerwähnt.</p> <p>Irritiert bei der Veranstaltung war ich von der völlig falschen Einschätzung des Leiters unserer Stadtplanung zur aktuellen Parksituation: Die Anwohner müssten dem zukünftigen Mehrbedarf an öffentlichem Parkraum die Einsparung durch den Wegfall der 250? Arbeitsplätze bei den Pfalzwerken gegenrechnen. Ist Herrn Magin nicht bekannt, dass die Pfalzwerkemitarbeiter wegen „Anwohnerparken“ gar nicht hier im öffentlichen Bereich parken, es deshalb tagsüber jede Menge freie Plätze gibt und Knappheit lediglich zu Abend- und Nachtzeiten besteht? Letzteres liegt sicherlich nicht an den Pfalzwerken.</p>	<p>Die Ergebnisse dieses Konzeptes werden dann im Vorhaben und somit auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt, da die Vorhabenpläne Bestandteil des Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages werden. So wurden zum Beispiel die Eingangsportale entlang der Kurfürstenstraße und Lachnerstraße sowie der Eingangsbereich am Koschatplatz deutlich herausgearbeitet. Der Fries des denkmalgeschützten Gebäudeteiles soll umlaufend am gesamten neuen Gebäudekomplex übernommen werden. Die Sockelbereiche werden in einzelnen Gebäudeabschnitten differenziert ausgebildet, um die Adressbildung der einzelnen Hauseingänge zu stärken.</p> <p>Grundsätzlich steht es jedem Bauherrn frei einen Architekten nach eigener Wahl zu beauftragen. Der Bauherr selbst hat seinen Sitz in Ludwigshafen und Mannheim und kommt somit aus der Region. Dieser ist für die Planung verantwortlich.</p> <p>Auch hinsichtlich der Gestaltung der Innenhöfe wird zwischen Stadt Ludwigshafen und Bauherr ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in welchem verschiedene Verpflichtungen festgeschrieben werden. Aufgrund der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wurden bereits grünordnerische Festsetzung und entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, welche verbindlich einzuhalten sind. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist hierzu auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Anhand dessen wird u. a. auch die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Demnach wird es durch die Gestaltung der Innenbereiche zu einer ökologischen Verbesserung zur derzeitigen Situation kommen.</p> <p>Grundsätzlich ist bauordnungsrechtlich bestimmt, dass bei einer Nutzungsänderung hin zu einer Wohnnutzung die bis dahin faktisch nachzuweisen den Stellplätze (z. B. einer gewerblichen Nutzung oder im vorliegenden Fall von einer Büronutzung) den erforderlichen Stellplätzen anzurechnen ist. Die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung weisen heute bereits zu wenige Stellplätze nach, weshalb innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überwiegend eingeschränktes Anwohnerparken (Anwohner</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Meine Erwartungen an eine Bauleitplanung im Sinne der gesamten Stadtbevölkerung:</p> <p>Es ist unbedingt, darauf zu bestehen, dass im B-Plan 668 nicht lediglich Gebäudehöhen festgesetzt werden, sondern auch die Geschossflächenzahl. Die GFZ muss in Relation zum gesamten Viertel ermittelt und festgesetzt werden. Eine denkbare, geringe Abweichung nach oben muss öffentlich diskutiert und im Beschluss begründet werden.</p> <p>Sonstige positiven Versprechungen müssen als Verpflichtung in den B-Plan, ansonsten kommen sie womöglich nicht.</p>	<p>frei und 2 Std. mit Parkscheibe oder mit Parkschein) ausgewiesen ist. Dieser bereits vorhandene Mangel kann nicht zu Lasten des geplanten Vorhabens gehen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einer zentralen innerstädtischen Lage mit gutem ÖPNV-Angebot in unmittelbarer Nähe. Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde deshalb ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.</p> <p>Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des aktuell zweiten großen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Die Festsetzung richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Regelung liegt zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist.</p> <p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m<sup>2</sup>, insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird demnach in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Geschossflächenzahl wird auf vorhergehende Stellungnahme der Verwaltung verwiesen. Durch die Festsetzung der maximalen Höhen der Gebäude sind angemessene Kennziffern gegeben um das Maß einer Bebauung anhand der Einfüge-Kriterien zu regeln.</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das konkrete Vorhaben bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Demnach wird genau das dargestellte Vorhaben durch Festsetzungen und Planzeichnung festgeschrieben</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Stadtgesellschaft darf sich nicht wegen „wirtschaftlicher Zwänge“ erpressen lassen. Sie ist keinesfalls verantwortlich für unternehmerisches Risiko. Das Pfalzwerke-Areal kann sicher auch -mit weniger Gewinn- nur umgebaut oder „irgendwas dazwischen“ werden.</p> <p>Nicht ganz zur Sache: Die Bauleitplanung sollte zukünftig davon Abstand nehmen, die innerstädtische Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Allenfalls, wenn Dienstleistungen für Ludwigshafener Bürger angeboten werden. Ungute Beispiele: BOB (Tarkett, Pronova), Rheinufer Süd (Telekom-Callcenter), C&amp;A (Pfalzwerke), eigentlich auch BASF-IT-Services.</p> <p>Diese Arbeitsplätze verschärfen nur Ludwigshafens Verkehrs- und Wohnprobleme, also wozu? Nur, weil anderswo in „Boomstädten“ genauso verfahren wird. Andere Teile der Pfalz stehen leer und können bald ganz „zumachen“. Verbesserungen sind das neue Wachstum.</p>	<p>und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens realisiert. Des Weiteren wird die Durchführung dieses Vorhabens durch die Unterzeichnung eines Durchführungsvertrages gesichert (§ 12 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die Stadtverwaltung handelt im Interesse einer angemessenen Stadtentwicklung und hat bereits Vorgaben für die Bebauung an die Bauherren herangetragen. Im Rahmen eines Verfahrens müssen allerdings die privaten sowie öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Da bereits heute eine Bebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, muss dennoch ein angemessenes Verhältnis zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit gefunden werden. Ohne Nutzungsänderung und Neubebauung der privaten Grundstücke würden in naher Zukunft weitere Flächen als Leerstand oder Brachfläche verzeichnet werden und baulich verfallen, da für die Bestandsgebäude u. a. ein hoher Sanierungsbedarf besteht. Deshalb steht die Wohnbauentwicklung an diesem Standort im Interesse der Stadtverwaltung.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht um eine Ansiedlung von Arbeitsplätzen handelt, sondern um die Sicherung der dauerhaften Wohnnutzung, kann dieser Belang nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens behandelt werden.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p><b>Bürger 3</b> – Stellungnahme vom 13.04.2019</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung machen wir folgende Einwände geltend:</p> <p>1. Teilbereich III</p> <p>a) Die geplante Höhe von 3 bzw. 4 Vollgeschossen plus einem zweigeschossigen Dach entspricht einer tatsächlichen Höhe von 5 bzw. 6 Geschossen. In direkter Nachbarschaft stehen jedoch ein dreigeschossiges Haus mit Flachdach bzw. eine Stadtvilla mit zwei Geschossen plus Dach, also 3 Geschossen. Insoweit erfordert ein harmonischer Anschluss auf jeden Fall eine Reduktion der Geschossanzahl. Wünschenswert wären 3 Geschosse, inklusive Dach!</p>	<p>1. Teilbereich III</p> <p>Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird klargestellt, dass das jeweilige zweite Dachgeschoss keinem Vollgeschoss entspricht und somit nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird. Auch die Blockrandbebauung in der unmittelbaren Umgebung weisen teilweise bereits 5 Vollgeschosse auf. Ein Gebäude hat sogar bereits 8 Geschosse.</p> <p>Im Bebauungsplan wird nicht die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern die maximale Höhe der baulichen Anlagen, konkretisiert durch die Trauf- und Firsthöhe. Die eindeutige Höhe wird nicht durch die Zahl der Vollgeschosse definiert, da gesetzlich keine vorgeschriebenen Maximalgeschosshöhen geregelt sind. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen hingegen hat eine ausreichend bestimmte Angabe der maximal zulässigen Höhen und definiert klar die Kubatur der Gebäude.</p> <p>Der historische Gebäudeteil mit 4 Vollgeschossen weist bereits heute eine höhere Gebäudehöhe auf, als der daran anschließende Gebäudeteil entlang der Kurfürstenstraße mit 5 Vollgeschossen. Dies verdeutlicht, dass die Zahl der Vollgeschosse kein ausreichend bestimmbares Maß zur Bestimmung der baulichen Kubatur ist.</p> <p>Die Wohnhäuser im Baufeld III weisen eine Staffelung in Anlehnung an die bestehenden Gebäude (Lachnerstraße 1, Lisztstraße 111) sowie der Mehrfamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lisztstraße auf, bleiben aber unterhalb der maximalen Höhe der Mehrfamilienhäuser und der Bebauung des Baufeld II.</p> <p>Das Gebäude Lisztstraße 140 (Eckgebäude) weist eine Traufhöhe von ca. 109,5 m ü. NN und eine Firsthöhe von ca. 114,4 m ü. NN auf (die Angaben können um +/- 50 cm variieren) und ist in der Blockrandbebauung eins der niedrigsten Gebäude. Die zwei mittleren höchsten Gebäude im Baufeld III sollen eine Traufhöhe von ca. 107,5 m ü. NN und eine Firsthöhe von 114 m ü. NN aufweisen. Demnach orientiert sich die Neubebauung an der Bestandsbebauung, zumal auch das bestehende denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude die Höhe der Umgebungsbebauung maßgeblich prägt.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>b) Außerdem ist in der Nachbarschaft durchgängig ein Vorgarten vorhanden. Ein solcher ist auch für die Gebäude im Teilbereich III dringend notwendig. Einerseits ist nicht erkennbar, wie sonst die Platanen an der Straße erhalten werden können, andererseits ist diese, keinesfalls als "Steingarten" zu gestaltende Fläche, für das Mikroklima immens wichtig. Derzeit befindet sich ein viele Meter breiter Gebüschstreifen an dieser Stelle, der sowohl für die Luftzirkulation als auch für die Kühlung durch Verdunstung unabdingbar ist.</p> <p>c) Analog zur Gestaltung am Rheinufer Süd sollten die Gebäude in einer zugänglichen Grünanlage stehen, d.h. sowohl Spielplatz als auch Wege keine Absperrung erhalten.</p> <p>2. Teilbereich I und II  a) Im Hinblick auf die bei der Vorstellung der Planungen am 25.3.2019 mitgeteilte Parkplatzsituation, über 300 Wohneinheiten bei gerade mal gut 200 Stellplätzen, muss auch im Teilbereich I und II ein Geschoss weniger vorgesehen werden. Damit wird zugleich auch das Problem des stark zunehmenden Anwohnerverkehrs gemildert.</p>	<p>Aufgrund der von der Grundstücksgrenze abgerückten Baukörper, welche zum Schutz der vorhandenen Straßenbäume notwendig sind, ergibt sich die Möglichkeit zur Errichtung von Vorgärten. Diese sind in der Planung auch vorgesehen und werden lediglich durch die erforderlichen Zuwegungen zu den Hauseingängen, den Fahrradabstellplätzen, die Briefkastenplätze oder die Feuerwehrezufahrt und Tiefgaragenzu- und -abfahrt unterbrochen. Zur Errichtung und Begrünung der Vorgärten wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, hierdurch wird auch die Errichtung von Steingärten verhindert. Aus diesem Grund wird der Vorgarten als begrünte Zone ausgebildet.</p> <p>Des Weiteren werden die Bäume im gesamten öffentlichen Straßenraum und somit auch im Baufeld 3 im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Aktuell ist das gesamte Grundstück des Baufeldes 3 durch eine kleine Mauer mit Zaun eingefriedet. Durch die Neubebauung wird durch die Gestaltung des Vorgartenbereiches die Situation zur Straßenverkehrsfläche geöffnet. Einen weiteren ökologischen Beitrag leistet die festgesetzte Dachflächenbegrünung.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich bei den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Privatgrundstücke, weshalb im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen oder festgesetzt werden können. Da es sich um ein Privatgrundstück handelt, kann dem Bauherrn nicht auferlegt werden, die inneren Bereiche der Baugebiete für die gesamte Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Öffnung oder Schließung der Innenhöfe liegt demnach im Ermessen des Bauherrn. Bei der Entscheidung werden Versicherungsgründe mitberücksichtigt. Nahezu jedes Privatgrundstück ist durch einen Zaun oder durch Heckenpflanzung zum Schutz vor z. B. Vandalismus abgegrenzt.</p> <p>2. Teilbereich I und II  Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.  Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung und aufgrund der innerstädtischen Lage mit gutem ÖPNV-Angebot in unmittelbarer Nähe</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>analog des aktuell zweiten großen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen.</p> <p>Demnach sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Die Festsetzung richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Regelung liegt zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist.</p> <p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m<sup>2</sup>, insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Insgesamt ergeben sich somit 328 Wohneinheiten und der Nachweis von 407 Stellplätzen. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze.</p> <p>Hinsichtlich des kritisierten Mehrverkehrs durch das Vorhaben wurden zudem die aktuellen Verkehrsmengen der Pfalzwerke den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Wohnbebauung gegenübergestellt. Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadt-spezifischen Kenn-daten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8) täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39%, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15% des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>b) Es ist auch festzustellen, dass bisher im Teilbereich I Gebäude mit zwei Geschossen plus Dach (aber nicht 2 stöckiges Dachgeschoss zum Bewohnen wie jetzt geplant!) stehen. Die Planung von im Ergebnis 6 Geschossen wird zwar durch die ganz leicht schrägen Dachflächen über die beiden obersten Geschosse etwas gefälliger, aber die absolute Höhe ist doch mehr als 3 Geschosse höher als jetzt.</p>	<p>insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt.          Aufgrund der Gegenüberstellung des derzeit durch die Büronutzung verursachten Verkehrsaufkommens von ca. 1.100 Fahrten pro Tag mit dem berechneten Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung (ca. 1.050 Fahrten pro Tag bei 328 Wohneinheiten) ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich, da nicht mit einer Kfz-Verkehrszunahme zu rechnen ist.          Aus diesem Grund werden auch keine Maßnahmen formuliert, welche die Belastung des motorisierten Individualverkehrs so gering wie möglich halten, zumal auch die gesetzliche Grundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan fehlt.</p> <p>Das Maß der Bebauung richtet sich u. a. auch nach der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Hier befinden sich bereits höhere Gebäude, wie zum Beispiel das südlich liegende Bestandsgebäude der Pfalzwerke mit 5 Vollgeschossen und wesentlich höheren Geschosshöhen oder die nördlich angrenzende Wohnbebauung mit 5 bzw. teilweise auch 6 Geschossen. Maßgeblich für die Höhe eines Gebäudes ist allerdings nicht die Zahl der Vollgeschosse, denn Geschosshöhen können jeweils variieren. Wesentlich ist vielmehr die festgesetzte maximale Gebäudehöhe, durch welche die Höhenbeschreibung eindeutig definiert wird. Diese überschreitet in den Baufeldern nicht die in der Umgebung vorhandenen Höhen. Bau-feld I: max. 115,13 m ü. NN. Bau-feld II: max. 116,98 m ü. NN des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes.          Aufgrund der umliegenden Gebäudekubaturen ist auch in Bau-feld I gemäß § 34 BauGB bereits eine höhere Bebauung zulässig als bisher gebaut ist.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>c) Die Planung einer Kindertagesstätte ist grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch ist die Lage direkt gegenüber der evangelischen Kindertagesstätte problematisch. Es ist davon auszugehen, dass viele Kinder nicht fußläufig wohnen werden, also mit dem Auto gebracht und abgeholt werden müssen. Dafür ist absolut gar kein Raum an der jetzt als Eingang geplanten Stelle in der Arnulf/Silcherstraße. Natürlich wäre es schön, wenn Kinder zu Fuß kämen, aber das ist zeitlich für berufstätige Eltern nicht machbar. Wie sollen 8 Stunden Arbeit plus 1 Stunde Pause plus Fahrtzeit für Eltern in Öffnungszeiten von 8 bis 17 Uhr passen? Daher muss vor dem Eingang der Kindertagesstätte genug Platz für eine Kurzzeitparkzone sein, wie es eher am Koschatplatz möglich ist. Auch für ein Bringen per Fahrrad ist bei der geplanten Lage kein Platz, Fahrräder müssten die Gehwege blockieren. Ein Halteverbot würde das Problem nicht lösen, sondern nur faktische Zwänge ignorieren. Das ist weder im Sinne der Anwohner noch der Kinder und Eltern. Daher sollte die Kindertagesstätte im Teilbereich II mit Eingang am Koschatplatz geplant werden. Nicht zuletzt ist auch in der viel größeren Hoffläche im Teilbereich II die Integration der Flächen für die Kindertagesstätte einfacher, weil viel mehr Platz da ist.</p> <p>b) Im Gegensatz zu jetzigen Situation werden am Koschatplatz keine Grünbereiche mehr an der Straße vorgesehen. Ebenso ist die als Öffnung und Zugänglichkeit gepriesene Feuerwehreinahrt zum Innenhof des Teilbereichs II keine wirkliche Öffnung der dort geplanten Grünflächen. Für eine echte Öffnung müssten wie am Rheinufer Süd getrennte Gebäude geplant werden. Das käme auch dem zu erhaltenden Denkmal-geschützten Pfalzwerkebau zu gute. Nur dann bringt die begrünte Innenfläche auch dem Mikroklima in der Umgebung wirklich etwas.</p>	<p>Eine Verlagerung der Kindertagesstätte in Baufeld II würde die Verkehrsthematik nicht entschärfen, sondern lediglich verlagern. Außerdem soll das Baufeld II ausschließlich für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Für den Nachweis der hierfür erforderlichen Kleinkinderspielplätze wird der Innenhof benötigt, weshalb kein weiterer Platz für den Nachweis einer Kindertagesstätte zur Verfügung steht.</p> <p>Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Arnulfstraße nicht erforderlich. Aufgrund dieser nicht zwingenden Erforderlichkeit können bei der Stadt Ludwigshafen derzeit auch keine finanziellen Mittel generiert werden.</p> <p>Die Errichtung einer Kurzzeitparkzone ist kein Belang der Bauleitplanung und hat keinen Festsetzungscharakter, weshalb dies im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und mit dem Bauherren besprochen wird. Viele bereits bestehende und im Betrieb gefestigte Kindertagesstätten befinden sich in einer dicht bebauten Lage ohne Kurzzeitparkzone oder verkehrsberuhigten Bereich, weshalb auch an diesem Standort keine Probleme gesehen werden. Von verantwortlichen internen Stellen der Stadtverwaltung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auch keine Hinweise zur notwendigen Umgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegeben.</p> <p>Der derzeit nicht bebaute und begrünte Bereich im Baufeld 2 an der Ecke Koschatplatz / Lachnerstraße ist derzeit bereits nicht durch die Öffentlichkeit nutzbar und weist keine positiven Aspekte für einen Erhalt dieses Bereiches auf. Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens wurden alle Grünstrukturen begutachtet. Artenschutzrechtlich besonders schützenswerte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Die Baumreihen entlang der Straßen und die Siedlungsgehölze, welche den Parkplatz in Baufeld III umgeben, sind die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich. Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine ökologische Abwertung oder Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.</p> <p>Die geplante Bebauung greift die bestehende Bebauung und seine Gebäudekante zum Koschatplatz auf. Der kleine Grünbereich entfällt zwar durch</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Interesse des Investors möglichst viele Wohneinheiten zu bauen um den Gewinn zu maximieren ist nachvollziehbar. Aber die jetzige Planung ist für den Charakter des Viertels eine Nummer zu groß und zu wuchtig. Wenn hier nicht der Kommerz sondern die Wohnqualität und eine für die bisherigen und zukünftigen Bewohner gute Stadtentwicklung als Maßstab gelten sollen, dann darf die jetzige Planung so nicht umgesetzt werden. Mehr Grün nach außen, weniger Geschosse und eine Verlegung der Kindertagesstätte in den Teilbereich II sind das Minimum, ideal wäre eine offenere Bebauung wie am Rheinufer Süd.</p>	<p>die Bebauung, allerdings erfolgt eine deutliche Begrünung des Blockinnenbereiches, weshalb es zu einer Zunahme der Grünstrukturen im Geltungsbereich und insgesamt zu einer höheren ökologischen Qualität des Gebietes kommt, als bisher vorhanden. Zudem werden die Dachflächen – abgesehen von den zu erhaltenden Dachflächen des denkmalgeschützten Gebäudeteils – begrünt und die Straßenbäume zum Erhalt festgesetzt. Dies wird entsprechend durch eine Festsetzung verbindlich geregelt. Bei einer Trennung der Gebäude würden sich erhöhte Lärmimmissionen im Innenbereich des Baufeldes ausbreiten. Die geschlossene Bebauung, wie sie auch heute bereits vorhanden ist, gewährleistet im Innenhof eine angemessene Wohnruhe und Aufenthaltsqualität, weshalb an der geschlossenen Bebauung festgehalten wird. Getrennte Gebäude sind im Baufeld III in Anlehnung an die aufgelockerte Bebauung Richtung Süden vorgesehen und durch einzelne Baugrenzen auch festgesetzt. Im Baufeld III wird zudem die Begrünung der Vorgärten festgesetzt.</p> <p>Um eine angemessene Stadtentwicklung zu gewährleisten wurde der Bebauungsplan aufgestellt. Hierdurch kann die Bebauung in einem stadtverträglichen Maß gesteuert werden – allerdings nur in dem Maß, in welchem der private Bauherr nicht in seinen Rechten eingeschränkt wird. Die Stadtverwaltung handelt im Interesse einer angemessenen Stadtentwicklung und hat bereits Vorgaben für die Bebauung an den Bauherren herangetragen. Dennoch muss ein angemessenes Verhältnis zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit gefunden werden, da bereits heute eine Bebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Eine geschlossene und straßenständige Bebauung ist bereits durch die vorhandene Bebauung vorgegeben und zulässig. Auch die Zahl der Geschosse ist durch die maximalen Gebäudehöhen begrenzt und überschreitet nicht die maximalen Höhen in der Umgebungsbebauung. Ohne Nutzungsänderung und Neubebauung der privaten Grundstücke würden in naher Zukunft weitere Flächen als Leerstand oder Brachfläche verzeichnet werden und baulich verfallen. Deshalb steht die Wohnbauentwicklung an diesem Standort im Interesse der Stadtverwaltung, geht gleichzeitig verantwortlich mit Grund und Boden um und vermeidet eine Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Bürger 4 – Stellungnahme vom 15.04.2019</b></p> <p>bezugnehmend auf das heute morgen geführte Telefonat überlasse ich Ihnen im Namen</p> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lisztstraße [REDACTED]</li> <li>- Haydnstraße [REDACTED]</li> </ul> <p>und [REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [REDACTED]</li> <li>- [REDACTED]</li> <li>- [REDACTED]</li> </ul> <p>folgende Stellungnahme zum Teilbereich III:</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich eine Wohnbebauung des bisherigen Parkplatzes der Pfalzwerke, was wir selbst seit vielen Jahren präferiert haben.</p> <p>Auch Ihre Information der Öffentlichkeit begrüßen wir, sind jedoch als Nachbarn direkt von dem vorbenannten Bebauungsplan betroffen. Ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr 668 Teil III widersprechen wir angesichts der Bebauung der Lisztstraße bis zur HausNr. 111 und der Haydnstraße Nr. 4 entschieden, wenn Sie auf Seite 7 schreiben, „das Konzept mit 37 Wohnungen greift den bestehenden Villencharakter auf“.</p> <p>Wir können dem massiven Bebauungsplan der freistehenden Mehrfamilienhäuser nicht zustimmen. Es sind 2 MFH mit 4 Stockwerken+2-stöckigem Dachgeschoss und 2 MFH mit 3 Stockwerken+2-stöckigem Dachgeschoss vorgesehen, obgleich im Umfeld straßenseitig die freistehenden Häuser (EFH/ZFH) oder Doppelhaushälften ausschließlich 2 Stockwerke+Dachschräge haben.</p> <p>Das Gebäude Lisztstraße 111 durfte mit Flachdach nur eingeschränkt entsprechend der üblichen Dachschräge bebaut werden. Insofern mag ein „harmonischer Übergang zu Teilbereich II“ aus Sicht des Hauptgebäudes der Pfalzwerke gegeben sein, sicher nicht zu den angrenzenden Wohngebäuden bzw aus deren Sicht (so die Erläuterungen S.7). „Ein Schutz stadtverträglicher Baustruktur sowie dem Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche“ kann bei der massiven Aufstockung gegenüber den angrenzenden Wohnbauten mit vollflächiger Tiefgarage somit nicht erkannt werden.</p> <p>Wir haben Verständnis, wenn ein baulicher Übergang für die 2 mittleren Häuser mit 1 Stockwerk zusätzlich geplant werden würde, legen jedoch Wert darauf, dass die beiden außenstehenden Häuser und insbesondere das an die Lisztstraße 111 und Haydnstraße 4 angrenzende Haus entsprechend dem Wohnumfeld straßenseitig mit 2,5 Stockwerken geplant werden sollte. Zum Grenzabstand der Bebauung haben wir bisher keine Informationen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass es sich bei der geplanten Bebauung des Baufeldes III um eine Mehrfamilienhausbebauung handelt. Allerdings sollen diese als offene Bebauung im Stil einer Stadtvilla errichtet werden, sodass hier dennoch von einem Villencharakter gesprochen werden kann. Dies wird durch die ansprechende Fassadengestaltung verdeutlicht. Nach § 34 BauGB wäre heute bereits eine Bebauung zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dennoch eine angemessene Bebauung gesteuert werden.</p> <p>Die Staffelung der Gebäude inklusive Dachgeschosse ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Strukturen der umliegenden Bebauung. Richtung Osten befinden sich fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachgeschoss, sowie ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Das nördlich angrenzende derzeitige Verwaltungsgebäude weist vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss auf, wobei die Geschosshöhen deutlich höher sind, als bei einer Wohnbebauung. Die daran angrenzenden geplanten Gebäudeteile Richtung Westen können deshalb bei Einhaltung der derzeitigen vorhandenen Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Verwaltungsbaus fünf Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen. Südlich und westlich an das Baufeld III angrenzend befinden sich Stadtvillen in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss.</p> <p>Das Gebäude Lisztstraße 111 befindet sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bebauungsplangebiet befinden sich eine aufgelockerte Bebauung mit 2-geschossigen Gebäuden und unterliegt demnach einer anderen Beurteilungsgrundlage.</p> <p>Aufgrund dieser bereits vorhandenen unterschiedlichen Bebauung ist eine schrittweise Erhöhung der Stockwerke von Süden und Westen Richtung</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Damit müsste voraussichtlich nicht die gesamte Fläche als Tiefgarage bebaut werden und der Grundstückseigentümer könnte eine Regenwasserversickerung auf seiner Fläche eher realisieren. Welche Nachteile die Nachbarschaft wie wir durch eine gesamtflächige Tiefgarage hätten, entzieht sich unserer abschließenden Kenntnis, da dies aber nicht zum Vorteil werden kann, widersprechen wir auch hier im 1. Schritt.</p>	<p>Osten städtebaulich vertretbar und zulässig, um einen harmonischen Übergang zu der geschlossenen und höheren Blockrandbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Zur Lisztstraße bzw. der Bayernstraße ergibt sich der Grenzabstand aufgrund der einzuhaltenden Schutzzone der Bäume im öffentlichen Straßenverkehrsraum. Im Vergleich zur zunächst vorgestellten Planung hat sich dieser Abstand vergrößert.</p> <p>Zur südlich liegenden Grundstücksgrenze ist ein Abstand von ca. 5,70 m vorgesehen. Die gesetzlichen Bestimmungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen werden somit eingehalten.</p> <p>Zur Lachnerstraße halten die Gebäude einen Grenzabstand von 5 m. Das nord-westlich liegendste Gebäude hat zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 7 m.</p> <p>Grundsätzlich ergibt sich der Grenzabstand über die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen (§ 8 LBauO). Diese können auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen – bis zu deren Mitte - nachgewiesen werden.</p> <p>Für die Grundstücksentwässerung sollten grundsätzlich die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagwasser eingehalten werden. Die Versickerung ist im Sinne des WHG zu favorisieren.</p> <p>Ist eine Versickerung nicht möglich, soll der Regenwasserabfluss dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung ist durch geeignete Maßnahmen (wie z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge) zu erreichen.</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwasserersatzung erschlossen. Durch die Entsiegelung von voll versiegelten Flächen wird ein Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser bewirkt. Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil an unversiegelter Fläche. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aus der Presse bzw mündlicher Auskunft scheint ein Stellplatzschlüssel geringer als in der Stadt Ludwigshafen üblich – wohl mit 1,0 –, vorgesehen zu sein. Im Bebauungsplan war dies aktuell wohl nicht ersichtlich und nicht benannt oder begründet. Aufgrund der Erfahrung am RheinuferSüd wird die zu erwartende Nutzerstruktur eher 2 (oder mehr) als 1 Auto pro Wohnung haben, sodass die Bewohner selbst und deren Besucher den Straßenraum werden nutzen müssen. Dies ist nachbarschaftlich nicht zumutbar.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrten sollen jeweils von den nördlich der Teilbereiche liegenden Straßen erfolgen, sodass wir für Teilgebiet III von der Lachnerstraße ausgehen. Dies vorausgesetzt, erlauben wir uns den Hinweis, dass wir empfehlen, für dieses Teilgebiet 1 zentrale Tiefgaragenzu- und abfahrt vorzusehen.</p>	<p>Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet. Die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen bewirken eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Für konkrete Abstimmungen steht der Bauherr bereits in Kontakt mit der städtischen Abteilung „Stadtentwässerung“ – die Entwässerungsgesuche wurden für alle Baufelder bereits eingereicht und abgestimmt. Grundsätzlich ist im Bauantragsverfahren die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage auch hinsichtlich der Nachbargrundstücke statisch nachzuweisen. Planungsrechtlich kann eine Tiefgarage sowie deren Zufahrt an einer Grundstücksgrenze zugelassen werden. Demnach betrifft diese Anregung nicht die vorliegende Bauleitplanung, sondern die nachgelagerte Baugenehmigungsebene.</p> <p>Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m<sup>2</sup> insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen. Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird demnach in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und abfahrt wird festgestellt, dass in allen Teilbereichen jeweils eine gemeinsame zentrale Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage geplant ist. Diese sind durch Planzeichen für jedes Baufeld zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrtspositionen wurden in Abstimmung</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Angemerkt sei Folgendes unabhängig von unseren Hinweisen in der vorstehenden Stellungnahme:</p> <p>Als ich vor einigen Jahren mit der Stadt Orientierungsgespräche geführt hatte aufgrund eines Verkaufsangebots der Pfalzwerke zum Erwerb der Koschatstraße Nr. 1, war die Ablehnung der Stadt zu der geplanten Bauweise, die gegenüber den im Umfeld belegenen freistehenden Einfamilienhäusern leicht erhöht vorgesehen war, eindeutig. Die Begründung war, dass eine erhöhte Bauweise mit Blick auf die Höhe der Pfalzwerke in der Lachnerstraße und der Wohnhäuser um den Koschatplatz nicht sachlich begründet sei, vielmehr sei der Blick auf die freistehenden Einfamilienhäuser maßgebend.</p> <p>Wir sehen unser Schreiben als Teilantwort auf Ihre „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668“. Sollte diesbezüglich ein rechtlich verbindlicher Verwaltungsakt vorliegen, den wir nicht erkannt haben, werten Sie bitte unsere Stellungnahme als Widerspruch gegen den einschlägigen Verwaltungsakt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Ludwigshafen auf ihre Funktionalität geprüft und festgelegt.</p> <p>Die planungsrechtliche Situation für das Grundstück „Koschatstraße 1“ lässt sich nicht mit der Situation für den unbebauten Parkplatz gleichsetzen. Für das Grundstück „Koschatstraße 1“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher die bauplanungsrechtlichen Vorgaben einer Bebauung vorgibt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, weshalb eine höhere Bebauungsdichte bereits aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht möglich gewesen ist.</p>
6.	<p><b>Bürger 5 – Stellungnahme vom 15.04.2019</b></p> <p>bezugnehmend auf das heute morgen geführte Telefonat mit [REDACTED] überlasse ich Ihnen im Namen der [REDACTED]</p> <p>und der [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>folgende Stellungnahme zum Teilbereich III:</p> <p>in Analogie schließen wir uns als Hauptbetroffene dem Schreiben [REDACTED] an.</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich eine Wohnbebauung des bisherigen Parkplatzes der Pfalzwerke, was wir auch seit vielen Jahren präferiert haben.</p> <p>Auch Ihre Information der Öffentlichkeit begrüßen wir, sind jedoch als Nachbarn direkt von dem vorbenannten Bebauungsplan betroffen. Ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 668 Teil III widersprechen wir angesichts der Bebauung der Lachnerstraße bis zur Haus Nr. 1 entschieden, wenn Sie auf Seite 7 schreiben, „das Konzept mit 37 Wohnungen greift den bestehenden Villencharakter auf“.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass es sich bei der geplanten Bebauung des Baufeldes III um eine Mehrfamilienhausbebauung handelt. Allerdings sollen diese als offene Bebauung im Stil einer Stadtvilla errichtet werden, sodass hier dennoch von einem Villencharakter gesprochen werden kann. Dies wird durch die ansprechende Fassadengestaltung verdeutlicht. Nach § 34 BauGB wäre heute bereits eine Bebauung zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dennoch eine angemessene Bebauung gesteuert werden.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir können dem massiven Bebauungsplan der freistehenden Mehrfamilienhäuser nicht zustimmen. Es sind 2 MFH mit 4 Stockwerken + 2-stöckigem Dachgeschoss und 2 MFH mit 3 Stockwerken + 2-stöckigem Dachgeschoss vorgesehen, obgleich im Umfeld straßenseitig die freistehenden Häuser (EFH/ZFH) oder Doppelhaushälften ausschließlich 2 Stockwerke + Dachschräge haben.</p> <p>Das Gebäude Lisztstraße 111 durfte mit Flachdach nur eingeschränkt entsprechend der üblichen Dachschräge bebaut werden. Insofern mag ein „harmonischer Übergang zu Teilbereich II“ aus Sicht des Hauptgebäudes der Pfalzwerke gegeben sein, sicher nicht zu den angrenzenden Wohngebäuden bzw. aus deren Sicht (so die Erläuterungen S.7). „Ein Schutz stadtverträglicher Baustruktur sowie dem Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche“ kann bei der massiven Aufstockung gegenüber den angrenzenden Wohnbauten mit vollflächiger Tiefgarage somit nicht erkannt werden.</p> <p>Wir haben Verständnis, wenn ein baulicher Übergang für die 2 mittleren Häuser mit 1 Stockwerk zusätzlich geplant werden würde, legen jedoch Wert darauf, dass die beiden außenstehenden Häuser und insbesondere das an die Lachnerstraße 1, die Lisztstraße 111 und Haydnstraße 4 angrenzende Haus entsprechend dem Wohnumfeld straßenseitig mit 2,5 Stockwerken geplant werden sollte. Zum Grenzabstand der Bebauung haben wir bisher keine Informationen.</p>	<p>Die Staffelung der Gebäude inklusive Dachgeschosse ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Strukturen der umliegenden Bebauung. Richtung Osten befinden sich fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachgeschoss, sowie ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Das nördlich angrenzende derzeitige Verwaltungsgebäude weist vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss auf, wobei die Geschosshöhen deutlich höher sind, als bei einer Wohnbebauung. Die daran angrenzenden geplanten Gebäudeteile Richtung Westen können deshalb bei Einhaltung der derzeitig vorhandenen Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Verwaltungsbaus fünf Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen. Südlich und westlich an das Baufeld III angrenzend befinden sich Stadtvillen in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss.</p> <p>Das Gebäude Lisztstraße 111 befindet sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bebauungsplangebiet befinden sich eine aufgelockerte Bebauung mit 2-geschossigen Gebäuden und unterliegt demnach einer anderen Beurteilungsgrundlage.</p> <p>Aufgrund dieser bereits vorhandenen unterschiedlichen Bebauung ist eine schrittweise Erhöhung der Stockwerke von Süden und Westen Richtung Osten städtebaulich vertretbar und zulässig, um einen harmonischen Übergang zu der geschlossenen und höheren Blockrandbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Zur Lisztstraße bzw. der Bayernstraße ergibt sich der Grenzabstand aufgrund der einzuhaltenden Schutzzone der Bäume im öffentlichen Straßenverkehrsraum. Im Vergleich zur zunächst vorgestellten Planung hat sich dieser Abstand vergrößert.</p> <p>Zur südlich liegenden Grundstücksgrenze ist ein Abstand von ca. 5,70 m vorgesehen. Die gesetzlichen Bestimmungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen werden somit eingehalten.</p> <p>Zur Lachnerstraße halten die Gebäude einen Grenzabstand von 5 m. Das nord-westlich liegendste Gebäude hat zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 7 m.</p> <p>Grundsätzlich ergibt sich der Grenzabstand über die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen (§ 8 LBauO). Diese können auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen – bis zu deren Mitte - nachgewiesen werden.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Damit müsste voraussichtlich nicht die gesamte Fläche als Tiefgarage bebaut werden und der Grundstückseigentümer könnte eine Regenwasserversickerung auf seiner Fläche eher realisieren. Welche Nachteile die Nachbarschaft wie wir durch eine gesamtfächige Tiefgarage hätten, entzieht sich unserer abschließenden Kenntnis, da dies aber nicht zum Vorteil werden kann, widersprechen wir auch hier im 1. Schritt.</p> <p>Aus der Presse bzw. mündlicher Auskunft scheint ein Stellplatzschlüssel geringer als in der Stadt Ludwigshafen üblich – wohl mit 1,0 –, vorgesehen zu sein. Im Bebauungsplan war dies aktuell wohl nicht ersichtlich und nicht benannt oder begründet. Aufgrund der Erfahrung am Rheinufer Süd wird die zu erwartende Nutzerstruktur eher 2 (oder mehr) als 1 Auto pro Wohnung haben, sodass die Bewohner selbst und deren Besucher den Straßenraum werden nutzen müssen. Dies ist nachbarschaftlich nicht zumutbar.</p>	<p>Für die Grundstücksentwässerung sollten grundsätzlich die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagswasser eingehalten werden. Die Versickerung ist im Sinne des WHG zu favorisieren.</p> <p>Ist eine Versickerung nicht möglich, soll der Regenwasserabfluss dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung ist durch geeignete Maßnahmen (wie z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge) zu erreichen.</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwasser-satzung erschlossen. Durch die Entsiegelung von voll versiegelten Flächen wird ein Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser bewirkt. Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil an unversiegelter Fläche. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet. Die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen bewirken eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Für konkrete Abstimmungen steht der Bauherr bereits in Kontakt mit der städtischen Abteilung „Stadtentwässerung“ – die Entwässerungs-gesuche wurden für alle Baufelder bereits eingereicht und abgestimmt.</p> <p>Grundsätzlich ist im Bauantragsverfahren die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage auch hinsichtlich der Nachbargrundstücke statisch nachzuweisen. Planungsrechtlich kann eine Tiefgarage sowie deren Zufahrt an einer Grundstücksgrenze zugelassen werden. Demnach betrifft diese Anregung nicht die vorliegende Bauleitplanung, sondern die nachgelagerte Baugenehmigungsebene.</p> <p>Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Tiefgaragenzufahrten sollen jeweils von den nördlich der Teilbereiche liegenden Straßen erfolgen, sodass wir für Teilgebiet III von der Silberstraße ausgehen. Dies vorausgesetzt, erlauben wir uns den Hinweis, dass wir empfehlen, für dieses Teilgebiet I zentrale Tiefgaragen Zu- und Abfahrt vorzusehen.</p> <p>Angemerkt sei Folgendes unabhängig von unseren Hinweisen in der vorstehenden Stellungnahme:</p> <p>Als ich vor einigen Jahren mit der Stadt Orientierungsgespräche geführt hatte aufgrund eines Verkaufsangebots der Pfalzwerke zum Erwerb der Koschatstraße Nr. 1, war die Ablehnung der Stadt zu der geplanten Bauweise, die gegenüber den im Umfeld belegenden freistehenden Einfamilienhäusern leicht erhöht vorgesehen war, eindeutig. Die Begründung war, dass eine erhöhte Bauweise mit Blick auf die Höhe der Pfalzwerke in der Lachnerstraße und der Wohnhäuser um den Koschatplatz nicht sachlich begründet sei, vielmehr sei der Blick auf die freistehenden Einfamilienhäuser maßgebend.</p> <p>Wir sehen unser Schreiben als Teilantwort auf Ihre „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668“. Sollte diesbezüglich ein rechtlich verbindlicher Verwaltungsakt vorliegen, den wir nicht erkannt haben, werten Sie bitte unsere Stellungnahme als Widerspruch gegen den einschlägigen Verwaltungsakt.</p>	<p>Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 &gt; 80 m<sup>2</sup>) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m<sup>2</sup> insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen. Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird demnach in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und abfahrt wird festgestellt, dass in allen Teilbereichen jeweils eine gemeinsame zentrale Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage geplant ist. Diese sind durch Planzeichen für jedes Baufeld zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrtspositionen wurden in Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Ludwigshafen auf ihre Funktionalität geprüft und festgelegt.</p> <p>Die planungsrechtliche Situation für das Grundstück „Koschatstraße 1“ lässt sich nicht mit der Situation für den unbebauten Parkplatz gleichsetzen. Für das Grundstück „Koschatstraße 1“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher die bauplanungsrechtlichen Vorgaben einer Bebauung vorgibt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, weshalb eine höhere Bebauungsdichte bereits aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht möglich gewesen ist.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>Bürger 6</b> – Verspätet eingegangene Stellungnahme vom 28.04.2019</p> <p>hiermit möchte ich im Rahmen der angebotenen föhren Öffentlichkeitsbeteiligung, wie sie z.B. im Rahmen einer Ausstellung zur Bebauungsplanung vom 1.4. - 15.4.2019 zum Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße", Stadtteil Süd begonnen wurde, einige Gedanken und Überlegungen ein und zur Kenntnis bringen.</p> <p>In der Hoffnung, dass Sie die dargelegten Gedanken und Überlegungen ggf. im Rahmen der fortschreitenden Planung aufgreifen mögen, sowie im Rahmen der Bauantragsgenehmigung mit in ihre Abwägungen einbeziehen, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="264 603 517 742" style="background-color: black; width: 113px; height: 87px; margin: 10px 0;"></div> <div data-bbox="676 560 1193 906" style="text-align: center;">  <p>Leben mit Bäumen LU - Süd</p> </div>	<p>Grundsätzlich ist es möglich sich dauerhaft über den Stand des Verfahrens zu informieren. Wird z. B. eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Verfahrens gestartet wird ein Zeitraum bekannt gegeben, in diesem können schriftliche Einwände durch Bürger*innen vorgebracht werden.</p> <p>In der Bekanntmachung des Offenlagezeitraumes im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über einen Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>Werden Stellungnahmen nicht im Rahmen des Offenlagezeitraumes abgegeben, kann nicht gewährleistet werden, dass diese Anregungen noch in die Unterlagen mit aufgenommen werden können, z. B. aufgrund der Einhaltung von Fristen zur Weiterführung des Verfahrens.</p> <p>Aufgrund der Zeitschiene war es diesmal möglich die Stellungnahme in die Abwägung einzustellen und die Anregungen zu prüfen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Klimaschutz konsequent durchführen - Baumkronen vollständig erhalten.</b></p> <p>Auf den ersten Plänen zur Bebauung des Baufeldes III im Rahmen der Bebauungsplanung 668 - ehemalige Pfalzwerke - sind vier mehrgeschossige Häuser eingezeichnet, deren Höhe laut Beschreibung "terrassenartig" abgestuft sein sollen.</p> <p>Diese Beschreibung ist etwas irreführend, da es sich realistischer Weise eher um eine hochplateauartige Bebauung handeln wird. Die Anzahl von vier Häusern wird nur dann auf dem Baufeld III realisiert werden können, wenn die im Bebauungsplan 668 zulässige bebaubare Grundstücksfläche so beschrieben ist, dass der Investor die Baulinie dicht an die Grundstücksgrenze heranschieben kann.</p> <p>Ein Blick in die Erklärungen WIKIPEDIAs ist erhellend:          "Die Baugrenze ist die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. eingezeichnete Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überbaut werden darf. Wenn nur eine Baugrenze und keine <b>Baulinie</b> festgelegt ist, kann das Gebäude innerhalb dieses Baufensters entsprechend den gesetzlichen Richtlinien, sowie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden. Im Gegensatz zur Baugrenze darf das Gebäude hinter der Baulinie nicht zurückbleiben, sondern die betreffende Außenwand muss exakt an der Baulinie liegen."</p> <p>Zu dem Begriff "Abstandsflächen" findet man folgende Erläuterung: "Hauptgründe für Abstandsflächen sind ausreichende Belichtung,</p> <p><b>Sachtext</b>  <b>Was eine 100-jährige Buche zum Beispiel leistet, ist sehr beachtlich:</b>          Man möge sie sich etwa 20 m hoch und mit etwa 12 Meter Kronen-durchmesser vorstellen. Mit ihren 600.000 Blättern verzehnfacht sie die 120 m<sup>2</sup>, die die Krone überdeckt, auf etwa 1200 m<sup>2</sup> Blattfläche. 18 kg CO<sub>2</sub> verarbeitet dieser Baum an einem Sonnentag. Die 13 kg O<sub>2</sub>, die dabei durch die Photosynthese als Abfallprodukt gebildet werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Für sich produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle seine organischen Stoffe erbaut.</p> <p>Belüftung, Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden."          Abstandsflächen scheinen nicht explizit für den Schutz des an das Baufeld III angrenzenden Baumbestandes geeignet zu sein.</p> <p><b>Wieso ist der Schutz des Baumbestandes aber so wichtig?</b></p> <p>In der heutigen Zeit spricht jeder von der Reduzierung des menschengemachten Kohlenstoffdioxidausstoß (CO<sub>2</sub>). Denkt man den ökologischen Kreislauf zu Ende, dann hat CO<sub>2</sub> aber auch einen positiven Effekt, den man sich zu Nutze machen muss. CO<sub>2</sub> ist die Nahrung der die den Sauerstoff-produzierenden Pflanzen. Insbesondere alte Bäume dienen als leistungsstarke CO<sub>2</sub>-Filter und O<sub>2</sub>-Produzenten.          Das Chemielabor der Bäume sind ihre Baumkronen.          In einer Stadt wie Ludwigshafen sind unbebaute Flächen aus zwei Perspektiven wahrzunehmen: Einerseits sind sie Baulücken, andererseits sind sie Habitate (Lebensräume) für Pflanzen und Tiere. In unserer Stadt und ins-</p>  <p>Baumreihe am Baufeld III, Bebauungsplan 668</p>	<p>Hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zur Grundstücksgrenze ergibt sich der Grenzabstand aufgrund des vorhandenen Schutzraumes der vorhandenen Straßenbäume. Nach Begutachtung und Bewertung der Bäume ist ein Abstand der Gebäudeaußenkante zur Baumachse von 6,00 m erforderlich. Dieser Abstand wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Zum zusätzlichen Schutz der Straßenbäume wurde eine entsprechende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung beinhaltet auch den Schutz der Bäume und deren Baumkronen während und nach der Bauzeit.</p> <p>Die Baugrenzen wurden exakt anhand der geplanten Gebäudekubatur festgesetzt. Die Lage der Gebäude wurde mit den fachlichen Behörden, welche für den Schutz der öffentlichen Straßenbäume zuständig sind, abgestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist lediglich durch Vordächer in einer festgesetzten maximalen Größe zulässig, sodass die Beeinträchtigung der Bäume durch den Bebauungsplan ausgeschlossen ist.</p> <p>Auf die Festsetzung einer Baulinie, an welche zwingend angebaut werden muss, wird auch verzichtet, da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch das konkrete Vorhaben festgeschrieben und dessen Umsetzung zusätzlich in einem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wird. Demnach ist die Lage bereits durch die Baugrenze genau definiert.</p> <p>Im Baugesetzbuch werden die Begriffe Baulinie und Baugrenze fachlich definiert.</p> <p>Zum Schutz der Wurzeln wird vor Einrichtung einer Baugrube eine genaue Prüfung der möglichen Wurzelbereiche in Zusammenarbeit mit dem städtischen Bereich „Landschaftspflege, Bäume und Wildpark“, welcher für die Baumpflege und Bewertung der Bäume zuständig ist, durchgeführt. Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, dass alle Bäume im Straßenraum erhalten bleiben.</p> <p>Abstandsflächen sind zwingend einzuhalten und werden in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz geregelt. Maßgeblich für die Berechnung der Abstandsflächen sind die Außenwände der Baukörper. Die Abstandsflächen ergeben sich aus <math>0,4 \cdot</math> die Höhe der maßgeblichen Außenwand, muss allerdings mindestens 3 m betragen. Bei der Grenze zu einer öffentlichen</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>besondere in LU-Süd, direkt am Bayernplatz, der unmittelbar an die Fläche des Bebauungsplans 668 angrenzt, haben sich Baumkronen von Bäumen im besten und CO<sub>2</sub>-reduzierendsten Alter über freien Flächen entfaltet, so auch über der Fläche des Baufeld III.</p> <p>Die Maximierung der zu errichtenden Wohnfläche und somit die Maximierung der kaufpreisbestimmenden Umsatz- und Renditeplanung dieses Bauprojektes konkurriert aufgrund der geplanten hohen Geschosshöhe der Häuser in erheblichem Maße mit den dort bereits vorhandenen Baumkronen von alten Platanen, Buchen und Linden. Es ist stark anzunehmen, dass diese Baumkronen bei der momentanen Bebauungsplanung durch übermäßige Kürzung zahlreicher Äste und Wurzeln stark beschädigt werden und insgesamt viel Volumen verlieren und anderen Schaden erleiden werden, wodurch die erreichte CO<sub>2</sub>-reduzierende Wirkung stark beeinträchtigt würde.</p> <p>Aber auch das Baufeld II wird durch den Umbau das Ende für drei Bäume auf der dem Koschatplatz zugewandten Seite einläuten und somit deren wichtige CO<sub>2</sub>-reduzierende Wirksamkeit beenden.</p>  <p>Warum die Ent-Astung keine nützliche Alternative ist, die oft fahrlässig und vorschnell als Lösung dargestellt wird, zeigt ein „lebendes“ Beispiel, das es bereits in der Schumannstraße gibt und das dort in Augenschein genommen werden kann.</p> <p>Wenn gar keine, die <b>Bauhöhe</b>, mehr als zur Zeit vorgesehene, beschränkenden Vorgaben für das Baufeld III ausgesprochen werden, dann werden uns die Bäume dort noch lange als dahinvegetierende, nutzlose Baumstämme Mahnmale sein, die als sichtbare Baumruinen, wie man sie in der Schumannstraße erzeugt hat, an die den Grundstückspreis maximierende Bebauungsplanung ewig erinnern.</p> <p>Die Bebauung darf weder den Baumkronen,</p>  	<p>Straßenverkehrsfläche kann diese Fläche bis zu deren Mitte für den Nachweis der Abstandsfläche angerechnet werden (vgl. § 8 LBauO). Dies wird bei vorliegendem Bauvorhaben angewendet. Alle Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Die Neubauten im Westen des Grundstückes des Baufeldes 2 bleiben ebenso von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, wie das derzeitige Verwaltungsgebäude. Demnach kann die Befürchtung zum Verlust von drei Bäumen Richtung Koschatplatz nicht geteilt werden. Zudem sind alle Straßenbäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Auch während der Bauphase müssen die Bäume angemessen geschützt werden.</p> <p>Die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Siedlungsgehölze, welche den Parkplatz in Baufeld III umgeben, stellen die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine ökologische Abwertung bewirkt, sowie die Grünstrukturen zunehmen.</p> <p>Bei der vorgestellten Planung im Rahmen der Anwohnersammlung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung handelte es sich um einen ersten groben Entwurf der Planung des Bauherren. Diese wurde weiterentwickelt. Im Bebauungsplan werden die maximalen Bauhöhen anhand der Traufhöhe und der Firshöhe konkret festgesetzt.</p> <p>Bei der Planung wird darauf geachtet, dass keine bestehenden Straßenbäume beschädigt oder sogar verloren gehen – dies ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt. Somit bleibt deren Funktion im Naturhaushalt weiter bestehen. Da es dennoch zu Kroneneinkürzungen durch das Vorhaben kommen wird, wurden die Bäume entsprechend fachlich bewertet, sodass gewährleistet ist, dass die Bäume durch die Einkürzung keinen Schaden erhalten.</p> <p>Hinsichtlich des Bewuchses innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.</p> <p>Hinsichtlich der vorhandenen Flora wurde festgestellt, dass aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope / Vegetationsstrukturen Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>noch den unter der das Grundstück begrenzenden Mauer durchwachsenden Wurzeln den geringsten Schaden zufügen.</p> <p>Das beigefügte Bildmaterial mag einen kleinen Eindruck einer "Baumruine" geben, wie sie wohl leider zahlreich an den Grundstücksgrenzen des Bebauungsplans 668 entstehen werden.</p> <p>Es muss sich bei diesem Beispiel ernsthaft gefragt werden, inwieweit eine "Abstandsflächenregelung" im Rahmen des Baugesetzes eine geeignete "Vorfahrtsregel" zum Schutz der öffentlichen Bäume ist. Oder hat das Bau- und Umweltdezernat bei der Baumaßnahme in der Schumannstraße etwa die Augen zugedrückt?</p> <p>Die Baunutzungsverordnung gibt den Kommunen sicherlich ein wirksames Instrumentarium an die Hand, den Schutz der Bäume dennoch durchzusetzen.</p> <p>Das <b>Bau- und Umweltdezernat</b> der Stadt Ludwigshafen möge die Notwendigkeit der Festlegung einer Baulinie gem. §23 BauNVO auf dem Baufeld III genau prüfen .</p> <p><b>Fazit:</b></p> <p>Als Qualitätsmaßnahme im Rahmen des Klimaschutzes kann nur gelten:</p> <p>Vor, während und nach einer Baumaßnahme in LU-Süd darf keinem Baum ein Zweig geknickt oder eine Wurzel beschnitten werden.</p> <p>Und wenn es wirklich um den Klimaschutz zu allererst geht, dann schließt diese Regelung den Baumbestand auf dem Baufeld III mit ein. Auf diesem stehen Buchen und <b>unter Naturschutz stehende Eiben, die genauso schützenswert sind.</b></p> <p>Um einen Schutz der Bäume zu erreichen, soll daher im Zuge der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung auf dem Baufeld III eine <b>Baulinie</b> festgelegt werden, die einen Abstand der Gebäude von den Bäumen so festlegt, dass die absolute Unversehrtheit der Baumkronen und der Baumwurzeln der zu schützenden Bäume gewährleistet ist.</p>  <p>Schumannstraße, Ludwigshafen-Süd</p> <p>Sachtext:</p> <p>Die Eibe gedeiht vor allem dort, wo sich das Klima durch milde Winter, kühle Sommer, viel Regen und eine hohe Luftfeuchtigkeit auszeichnet.</p> <p>In Deutschland wird die <b>Eibe</b> in der Roten Liste als „gefährdet“ (Stufe 3) geführt, wobei als Hauptgefährdungsgründe Altersklassenbewirtschaftung mit Kahlschlagbetrieb und Wildverbiss angegeben werden.</p> <p>Seit dem Inkrafttreten der Bundesartenschutzverordnung (1. Januar 1987) stehen (nur) wildlebende Populationen der Eibe unter besonderem Schutz.</p> 	<p>Pflanzenarten nicht zu erwarten sind. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.</p> <p>Die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich sind die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Siedlungsgehölze, die den Parkplatz in Baufeld III umgeben. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen geschützt und dauerhaft erhalten, deren Vitalität durch die begleitenden Verkehrsrasenflächen gesichert wird. Insgesamt führen die Festsetzungen – die Begrünung der Tiefgaragen mit eingeschlossen – zu einer Zunahme der Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet. Auch für Tiere werden somit neue Habitatflächen entstehen.</p> <p>Des Weiteren wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine ökologische Abwertung bewirkt.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

### 10.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 05.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 10.01.2020 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 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Amprion GmbH		X	
3.	Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraße (BLAW)	X		
4.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
5.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung		X	
6.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen		X	
7.	CREOS Deutschland GmbH		X	
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH			X
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunkstrecken		X	
10.	Deutscher Wetterdienst		X	
11.	Ericsson Services GmbH		X	
12.	Forstamt Pfälzische Rheinauen	X		
13.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
14.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer			X
15.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte		X	
16.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege	X		
17.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	X		
18.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
19.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V.	X		
20.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
21.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz			X
22.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
23.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz			X
24.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis - Gesundheitsamt			X

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
25.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 63	X		
26.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.	X		
27.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
28.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	X		
29.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
30.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
31.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
32.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter Rheinland-Pfalz e.V.	X		
33.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes		X	
34.	Die Naturfreunde Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur		X	
35.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz			X
36.	Open Grid Europe GmbH		X	
37.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH			X
38.	Pfalzwerke Netz AG			X
39.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
40.	POLLICHIA	X		
41.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
42.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	X		
43.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
44.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband		X	
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr (1-22)			X
46.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Jugendamt (3-14)	X		
47.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau (4-14)		X	
48.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt (4-15)			X
49.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Stadtvermessung (4-16)	X		
50.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht (4-17)			X
51.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – WBL, Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik (4-22)			X
52.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (4-24)			X
53.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht			X
54.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB			X
55.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 4	X		
56.	Technische Werke AG			X

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

57.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG			<b>X</b>
58.	Verband Region Rhein-Neckar	<b>X</b>		
59.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		<b>X</b>	
60.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz		<b>X</b>	
61.	Vodafone GmbH Rheinland-Pfalz, Region Südwest			<b>X</b>
62.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	<b>X</b>		
63.	W.E.G. mbH	<b>X</b>		
64.	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz		<b>X</b>	
65.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim		<b>X</b>	
66.	Wintershall Holding GmbH		<b>X</b>	
67.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	<b>X</b>		
68.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		<b>X</b>	
69.	E-Plus Service GmbH	<b>X</b>		
70.	Landesbetrieb Daten und Information	<b>X</b>		

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 04.12.2019 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> - Stellungnahme vom 20.12.2019</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir <u>keine</u> Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Bereich der Baufelder befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (im beigelegten Lageplan gelb markiert), die von Seiten der Telekom außer Betrieb sind.</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom in den öffentlichen Verkehrswegen, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher den Bauträger, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie zur ggf. erforderlichen Verlegung neuer Telekommunikationslinien durch das Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings nicht das Bauleitplanverfahren sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung. Die Entscheidung über einen Versorgungsträger liegt zudem in Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Regelungen und Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Bei den nebenstehenden Schutzanweisungen handelt es sich um allgemeingültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die einzuhaltenden Vorschriften informiert.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer</b>                      - Stellungnahme vom 07.01.2020</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</li> </ol> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich bedarf eine Bauleitplanung keiner Zustimmung der Direktion Landesarchäologie. Die Belange der Anregungsträgerin werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise waren dennoch teilweise bereits Bestandteil der Planunterlagen (Textteil zum Bebauungsplan E.2 „Archäologische Funde“ sowie Begründung Kapitel 5.5 „Hinweise“).</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich der archäologischen Belange ist nicht erforderlich, da es sich bei den nebenstehend genannten Punkten bereits um gesetzlich geregelte und somit verbindlich einzuhaltende Regelungen von übergeordnetem Recht handelt.</p> <p>Die Anregungsträgerin wird auch im weiteren Verlauf der Bauleitplanung an den Verfahrensschritten beteiligt.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Die genannte Behörde „Direktion Landesdenkmalpflege“ wurde bereits frühzeitig über die Planungen informiert und steht in stetigem und direktem Austausch mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Das denkmalpflegerische Gesamtkonzept wurde mit der Direktion Landesdenkmalpflege abgestimmt.</p> <p>Die Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB angemessen beteiligt. Von der Behörde wurde eine Stellungnahme ohne Bedenken und Anregungen abgegeben.</p>
3.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Pfalz</b> - Stellungnahme vom 09.04.2020</p> <p>zunächst möchten wir um Nachsicht hinsichtlich der verspäteten Übermittlung der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen bitten.</p> <p>Nach den ersten Überlegungen zur Standortverlagerung der Pfalzwerke AG wurde bereits 2016 das Ziel formuliert, Wohnnutzung am Standort Kurfürstenstraße zu errichten. Nach Konkretisierung der Standortverlagerung des Hauptsitzes der Pfalzwerke AG in die Wredestraße im Stadtteil Mitte soll das Gebiet einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Auf der Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1,3 Hektar sollen nach derzeitigem Planungsstand 325 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte realisiert werden. Es werden auch Räume für freie Berufe gemäß §13 BauNVO zugelassen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz steht diesem Vorhaben weitgehend unkritisch gegenüber. Durch die Schaffung von Wohneinheiten werden die umliegenden Einzelhändler von einem regelmäßigen Publikumsverkehr profitieren und zugleich die Standortattraktivität für die Mitarbeiter der Unternehmen in Ludwigshafen sowie des Umlandes erhöht. Insbesondere die Eröffnung einer Kindertagesstätte dürfte ein wesentlicher Faktor für Familien sein, sich in diesem Bereich Ludwigshafens niederzulassen. Dadurch, dass es sich bereits um ein intensiv genutztes innerstädtisches Gebiet handelt, sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.</p>	<p>Die Hinweise zum Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes werden richtig wiedergegeben.</p> <p>Mittlerweile wurde die Planung weiter fortgeschrieben und es werden 328 Wohnungen sowie eine 4-gruppige Kindertagesstätte realisiert.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin dem Vorhaben weitgehend unkritisch gegenübersteht.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Von den Mitgliedsbetrieben der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz wurden uns gegenüber keine Bedenken hinsichtlich der Planung geäußert. Bei der Weiterentwicklung des Vorhabens sollte jedoch darauf geachtet werden, dass durch die gesetzlichen Vorgaben für Wohngebiete bestehende Unternehmen in ihrem Handlungsfeld nicht beeinträchtigt werden. Dies betrifft besonders die in der Nähe liegenden Betriebe im Hafengebiet von Ludwigshafen. Zu prüfen wäre weiterhin, ob die gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet auf die Bestimmungen des §13 BauNVO beschränkt bleiben soll. Durch die Schaffung von Räumen für den Einzelhandel im Erdgeschoss könnte die Kombination von Wohnen und Arbeiten intensiviert bzw. die Nahversorgung verbessert werden. Wichtig wäre zudem, während der Bauphase die Zugänge zu den bestehenden Geschäftsräumen der Einzelhändler zu sichern, um Umsatzeinbußen für diese zu vermeiden.</p>	<p>Durch das Vorhaben werden bestehende Unternehmen nicht beeinträchtigt, sondern wie die Anregungsträgerin mitteilt, die Standortattraktivität für Mitarbeiter der Unternehmen in Ludwigshafen sowie des Umlandes erhöht.</p> <p>Weitere gewerbliche Nutzungen, außer die Nutzungen nach § 13 BauNVO, sowie Einzelhandelsnutzungen sollen nicht zugelassen werden, da diese eine höhere Verkehrsbelastung und somit einen erheblichen Mehrverkehr mit sich bringen würden.</p> <p>Das Plangebiet bzw. die umliegenden Geschäftsräume von Einzelhändler können von unterschiedlichen Richtungen angefahren werden, sodass deren Erreichbarkeit auch während der Bauphase gewährleistet bleibt.</p>
4.	<p><b>Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz</b> - Stellungnahme vom 06.12.2019</p> <p>bezugnehmend auf Ihre Mail vom 05.12.2019 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen-Süd hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB“ teilen wir mit, dass Ludwigshafen während des zweiten Weltkrieges mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe war und grundsätzlich mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen ist.</p> <p>Eine Kampfmittelsondierung wird daher empfohlen.</p> <p>Eine Liste geeigneter Fachfirmen zur Luftbildauswertung/Sondierung ist auf der Internetseite der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) unter dem Link <a href="https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/einsehbar">https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/einsehbar</a>.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist.</p> <p>Da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, für welches bereits gemäß § 34 BauGB Baurecht besteht, ist keine Kampfmittelsondierung erforderlich. Bei jeglichen Bauarbeiten, auch außerhalb des Bebauungsplangebietes ist allerdings auf Auffälligkeiten zu achten, weshalb ein Hinweis zu Kampfmitteln im Bauleitplanverfahren ausreichend ist.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheitsamt</b> - Stellungnahme vom 16.12.2019</p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.</p> <p>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.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht <b>keine</b> Bedenken.</p> <p>Hier Anmerkungen zu folgendem Punkt:</p> <p><u>Punkt 5 Natürliche Radonpotenziale:</u></p> <p>Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet sind aus unserer Sicht orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchzuführen. Wir sind von den Ergebnissen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von der Anregungsträgerin keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben und somit gegen den Bebauungsplan vorliegen.</p> <p>Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser auf. 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 kB1/m<sup>2</sup>) auf.</p> <p>Die Durchführung von Radonmessungen obliegt grundsätzlich der Verantwortung des Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht. Werden in weiteren Planungsschritten entsprechende Messungen vorgenommen, liegt es ebenso in der Verantwortung bzw. dem Interesse des Bauherren die Ergebnisse der Anregungsträgerin mitzuteilen.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>                      - Stellungnahme vom 06.01.2020                      aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b>                      - <b>allgemein:</b></p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.                      Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- <b>mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung entstehen nicht.</p> <p><b>Boden und Baugrund – allgemein:</b></p> <p>Für jedes Baufeld wurden bereits Gutachten zur Baugrundsituation erstellt, welches für die Neubauvorhaben zu Grunde gelegt wird.</p> <p>Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Da es sich um allgemeingültige Vorschriften handelt, ist die Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>Boden und Baugrund – mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Durch das Vorhaben werden keine Kompensationsmaßnahmen ausgelöst. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, weshalb auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Die in den Textlichen Festsetzungen unter E.5 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</p> <p>Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> </ul>	<p><b>Boden und Baugrund – Radonprognose:</b></p> <p>Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognosekarte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.</p> <p>Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p>
7.	<p><b>Naturschutzbund Rheinland-Pfalz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme vom 07.01.2020</li> </ul> <p>der NABU Ludwigshafen sieht keine negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung in Ludwigshafen-Süd, sofern die angegebenen bzw. noch festzulegenden Maßnahmen zum Erhalt der Straßenbäume und zum Schutz der Umwelt eingehalten werden. Die Entfernung kontaminierten Erdreichs dient der Verbesserung vor Ort und ist zu begrüßen. Da es sich um die Herstellung von Wohnraum im bereits bebauten Raum handelt, wird auch der weiteren Zersiedlung in die Außenbereiche hinein entgegengewirkt.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Schutz der Straßenbäume sowie zum Schutz der Umwelt sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits enthalten und haben somit verbindlichen Charakter. Zusätzlich wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Ludwigshafen abgeschlossen, in welchem die Durchführung dieser Maßnahmen geregelt wird.</p> <p>Durch die Bebauung von innerstädtischen Bereichen wird dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ausreichend Rechnung getragen. Dies ist zentrales Leitbild einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p><b>PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH</b> - Stellungnahme vom 11.12.2019</p> <p>unsere Anlagen <u>sind</u> betroffen. Im Anhang befinden sich Details bzgl. Lage und Handhabung derselben.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin wurde über die Betroffenheit der Anlagen der Anregungsträgerin informiert. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die entsprechenden Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Bauausführung weiter berücksichtigt.</p>
9.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b> - Stellungnahme vom 06.01.2020</p> <p>im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir nachfolgende Stellungnahme ab.</p> <p>Bei der Umweltprüfung sind keine Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches zu berücksichtigen und haben wir zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes keine Anregungen.</p> <p>Ansonsten berührt die mitgeteilte Planung Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT. Es bestehen keine Bedenken. Wir geben jedoch nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 (Plangebiet) befinden sich derzeit noch Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG und PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT. Im Zuge des Eigentumsübergangs sowie der Übergabe der bestehenden Gebäude und des gesamten Areals an die Pro Concept Holding AG, gehen auch die Versorgungseinrichtungen in das Eigentum der Pro Concept über. Hierzu besteht eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen beiden Unternehmensgruppen. Zuvor werden allerdings alle nachfolgend aufgeführten Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG und der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT im Plangebiet stillgelegt:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes vorgebracht werden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass Belange der Anregungsträgerin berührt werden, allerdings keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis ist kein Belang, welcher im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, sondern betrifft privatrechtliche Regelungen.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
	<table border="1" data-bbox="257 284 1240 555"> <thead> <tr> <th data-bbox="257 284 315 336">Ifd. Nr.</th> <th data-bbox="315 284 1240 336">Versorgungseinrichtungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="257 336 315 368">1</td> <td data-bbox="315 336 1240 368">20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 295-00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 368 315 400">2</td> <td data-bbox="315 368 1240 400">Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Kurfürstenstraße“</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 400 315 432">3</td> <td data-bbox="315 400 1240 432">Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Lachnerstraße“</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 432 315 464">5</td> <td data-bbox="315 432 1240 464">Telekommunikationskabelleitungen (teilweise schon stillgelegt/ außer Betrieb)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 464 315 496">6</td> <td data-bbox="315 464 1240 496">Funkmast auf Flurstück 3314/99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 496 315 528">7</td> <td data-bbox="315 496 1240 528">Heizungsanlage „ehemaliges BHKW“ auf Flurstück 3314/50 (außer Betrieb)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 528 315 555">8</td> <td data-bbox="315 528 1240 555">0,4-kV Starkstromkabelleitungen (stillgelegt)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="257 571 1240 699">Teilweise sind die Versorgungseinrichtungen schon zum heutigen Zeitpunkt stillgelegt bzw. außer Betrieb (s.o.). Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigefügt.</p> <p data-bbox="257 715 1240 842">An dieser Stelle weisen wir aber nochmals ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Aktuelle Pläne können auch über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite (<a href="http://www.pfalzwerke-netz.de">www.pfalzwerke-netz.de</a>) zur Verfügung steht.</p> <p data-bbox="257 858 1240 1002">Die oben aufgeführten Versorgungseinrichtungen bedürfen <u>keiner zeichnerischen Berücksichtigung</u> im Bebauungsplan, da diese bei Vorhabenrealisierung zum einen durch die Pfalzwerke Gruppe stillgelegt werden und zum anderen in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Die Versorgungseinrichtungen und deren Lage sind dem Vorhabenträger bekannt.</p> <p data-bbox="257 1018 1240 1114">Zur <u>textlichen Berücksichtigung</u> dieses Sachverhaltes regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt „E) Hinweise“ die nachstehend in <i>Kursivschrift</i> dargestellten Inhalte zu ergänzen:</p>	Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	1	20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 295-00	2	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Kurfürstenstraße“	3	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Lachnerstraße“	5	Telekommunikationskabelleitungen (teilweise schon stillgelegt/ außer Betrieb)	6	Funkmast auf Flurstück 3314/99	7	Heizungsanlage „ehemaliges BHKW“ auf Flurstück 3314/50 (außer Betrieb)	8	0,4-kV Starkstromkabelleitungen (stillgelegt)	<p data-bbox="1256 715 2098 746">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1256 858 2098 922">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p data-bbox="1256 1018 2098 1082">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.</p>
Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen																	
1	20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 295-00																	
2	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Kurfürstenstraße“																	
3	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Lachnerstraße“																	
5	Telekommunikationskabelleitungen (teilweise schon stillgelegt/ außer Betrieb)																	
6	Funkmast auf Flurstück 3314/99																	
7	Heizungsanlage „ehemaliges BHKW“ auf Flurstück 3314/50 (außer Betrieb)																	
8	0,4-kV Starkstromkabelleitungen (stillgelegt)																	

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>X Bestehende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Gruppe</b></p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen und Telekommunikationseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Vor Vorhabenrealisierung werden diese Versorgungseinrichtungen stillgelegt. Sie gehen gemäß einer privatrechtlichen Vereinbarung vollständig in das Eigentum des Vorhabenträgers über. Die Versorgungseinrichtungen und deren Lage sind dem Vorhabenträger bekannt.</i></p> <p><i>Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen und/ oder deren Rückbau im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger</i></p> <p>Darüber hinaus berührt die Bauleitplanung Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs der PFALZKOM GmbH. Soweit nicht bereits erfolgt, ist es erforderlich, dort folgende Stelle für die Abgabe einer Stellungnahme zu beteiligen:</p> <p>PFALZKOM GmbH          Koschatplatz 1          67061 Ludwigshafen a. Rh.</p> <p>Telefon: 0621 585 3131          Telefax: 0621 585 3303          planauskunft@pfalzkom.de</p> <p>Vorab haben wir die an uns gesendeten Unterlagen bereits weitergeleitet.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.</p> <p>Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die PFALZKOM GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits beteiligt. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor und wurde bei der Abwägung und Weiterführung des Verfahrens berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhält die Anregungsträgerin eine Mitteilung über die Stellungnahme der Verwaltung zu ihrer vorgebrachten Anregung im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung						
	<p>- <u>Ergänzende Stellungnahme vom 07.01.2020</u></p> <p>im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren und Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 06.01.2020 (BG200-2019-777-18028-00) sowie unser Telefonat am 07.01.2020 geben wir nachfolgende <b>ergänzende Stellungnahme</b> ab.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 (Plangebiet) befinden sich weitere Versorgungseinrichtungen der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT:</p> <table border="1" data-bbox="264 598 1245 719"> <thead> <tr> <th data-bbox="264 598 324 655">Ifd. Nr.</th> <th data-bbox="324 598 1245 655">Versorgungseinrichtungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 655 324 683">...</td> <td data-bbox="324 655 1245 683">...</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 683 324 719">9</td> <td data-bbox="324 683 1245 719">E-Mobility-Ladestationen</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die 2 bestehenden Ladestationen mit 4 Ladepunkten und auch das Flurstück Nr. 3314/96 verbleiben im Eigentum der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT. Die Stationen werden weiter betrieben. Darüber hinaus ist es geplant zusätzliche E-Mobility-Ladestationen auf dem Grundstück zu errichten und zu betreiben. Insgesamt sollen bis zu 8 Ladestationen mit 16 Ladepunkten auf dem Grundstück betrieben werden.</p> <p>Die Anschlussleitungen zu den Ladestationen und die Trafostation befinden sich im Eigentum der TWL.</p> <p>Die o.g. E-Mobility-Ladestationen bedürfen <u>keiner zeichnerischen Berücksichtigung</u> im Bebauungsplan.</p> <p>Zur <u>textlichen Berücksichtigung</u> der Stationen regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt „<b>E) Hinweise</b>“ die nachstehend in <i>Kursivschrift</i> dargestellten Inhalte <u>zusätzlich</u> zu unserem Textvorschlag vom 06.01.2020 (BG200-2019-777-18028-00) zu ergänzen:</p>	Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	...	...	9	E-Mobility-Ladestationen	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme im Textteil zum Bebauungsplan als Hinweis ergänzt.</p>
Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen							
...	...							
9	E-Mobility-Ladestationen							

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>X Bestehende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Gruppe</b>                      [...]</p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich weiterhin öffentliche E-Mobility-Ladestationen, sog. Schnellladesäulen, die für Ladevorgänge von Elektrofahrzeugen zur Verfügung stehen. Die Errichtung weiterer Stationen ist in Planung. Die bestehenden und geplanten Ladestationen sind vom Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.</i></p> <p><i>Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT abzuklären.</i></p> <p>Diese ergänzende Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.</p> <p>Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	<p>Auf obenstehende Stellungnahme wird verwiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr</b></p> <p>- Stellungnahme vom 16.12.2019</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein.</li> <li>2. Bei der Anlage der neuen Feuerwehrezufahrten (im Plan nicht prüfbar beigefügt) sind die Mindeststradien und die Kurvenbreiten sowie der Bodenaufbau auf Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand 1998, Rheinland-Pfalz) einzuhalten (160 kN Gesamtbelastung, 100 kN Achslast).</li> </ol>	<p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist die TWL als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk DVGW W 405 zuständig. Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann durch das in den umliegenden Straßen vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.</p> <p>Die im TWL-Netz meist verbauten Unterflurhydranten können aufgrund ihrer Dimension maximal 48 m<sup>3</sup>/h liefern. Allerdings kann die Entnahme zur Bereitstellung der erforderlichen Wassermenge von mehreren Stellen erfolgen. Der Grundschutz nach W405 ist erfüllt, wenn im Umkreis von 300 m mindestens 2 Hydranten vorhanden sind. Da mehrere Unterflurhydranten in einem Radius von 300 m vorhanden sind, können demnach die Anforderungen an den Grundschutz erfüllt werden.</p> <p>Gemäß Aussage der Architekten wurden bei der Planung der Feuerwehrezufahrten die Mindeststradien bzw. Kurvenbreiten berücksichtigt. Es wurde für jedes Baufeld ein Brandschutzkonzept erstellt. Da im Baufeld 1 für eine Wohnung im 1. OG der zweite Rettungsweg nicht über Rettungsgeräte vom öffentlichen Verkehrsraum erreichbar ist sowie zur Unterstützung der Personenrettung aus der Kita über die Terrasse, wird die Ausbildung eines Feuerwehrezuganges zur rückwärtigen Gebäudeseite erforderlich.</p> <p>Gemäß Brandschutzkonzept sind Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr geradlinig und mindestens 1,25 m breit auszubilden. Der Zugang zur rückwärtigen Gebäudeseite erfolgt von der Kurfürstenstraße. Der Durchgang muss 1,25 m breit sein und durch die Feuerwehr jederzeit und ohne Gewaltanwendung zugänglich sein.</p> <p>Für alle weiteren Wohnungen, alle vom öffentlichen Verkehrsraum erreichbar, erfolgt der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Feuerwehr. Deshalb ist keine Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr im Innenhof erforderlich.</p> <p>Im Baufeld 2 erfolgt der zweite Rettungsweg für einen Teil der Wohnungen über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Alle zum Anleitern geeigneten Stellen sind aus dem öffentlichen Verkehrsraum erreichbar, sodass keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge erforderlich sind.</p> <p>Im Baufeld 3 wurden bei der Planung der Feuerwehrezufahrten wurden die Mindeststradien bzw. Kurvenbreiten berücksichtigt. Die Feuerwehrezufahrten wurden vom Brandschutzplaner geprüft und im Brandschutzkonzept dargestellt. Das Gewicht der Feuerwehrezufahrten wurden bei der Dimensionierung der Tiefgaragendecke berücksichtigt.</p>
11.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-151 Umwelt; Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser, Abfall</b>                      - Stellungnahme vom 19.12.2019  <b>Stellungnahme Bodenschutz / Altlasten</b></p> <p>Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan bezüglich Bodenschutz/Altlasten wurden mit uns abgestimmt und unsere Anmerkungen sind in den vorliegenden Entwürfen bereits enthalten. Die zuständige Obere Bodenschutzbehörde SGD Süd wird ebenfalls an dem Verfahren beteiligt.</p> <p>Wir bitten jedoch zu prüfen, ob die Hinweise zu Bodenschutz/Altlasten (siehe Seite 7 des vorliegenden Entwurfs der Textlichen Festsetzungen) unter „A) Planungsrechtliche Festsetzungen“ aufgeführt werden können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Detailfrage, ob am Anwesen Kurfürstenstraße 29 weitere Tanks (u. a. Diesel und Altöl) bestanden, noch seitens des Bauherrn vor Baubeginn zu klären ist. Eine Eingrenzung und Sanierung des Schadensherdes bei den Heizöltanks im Gehwegbereich der Bayernstraße (neben Anwesen Kurfürstenstraße 29) wird im Entwurf für die Textlichen Festsetzungen bereits gefordert. Wir weisen außerdem darauf hin, dass die o. g. Heizöltanks ggf. ordnungsmäßig stillgelegt oder ausgebaut werden müssen.</p>	<p>Die Obere Bodenschutzbehörde SGD Süd wurde am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Um entsprechende Maßnahmen vor Baubeginn zum Bodenschutz verbindlich zu sichern, wurden die Hinweise zum Bodenschutz als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies ist möglich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB besteht.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise wurden ebenfalls als Festsetzung in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Stellungnahme vom 06.01.2020</p> <p><b>Stellungnahme des technischen Umweltschutzes</b></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus Sicht des technischen Immissionsschutzes - Luftreinhaltung - keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die klimatischen bzw. lufthygienischen Einflüsse können über das bereits vorliegende Windgutachten im Umweltbericht beschrieben werden. Eine mögliche Luftschadstoffbelastung der neuen Wohnbebauung sollte aufgrund des Verkehrsaufkommens abgeschätzt werden. Da bereits festgestellt wurde, dass das Verkehrsaufkommen sich zum bisherigen Zustand des Verkehrs nicht viel ändern wird, ist eine Abschätzung ausreichend, eine Ausbreitungsrechnung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist für den B-Plan eine Wertung nach § 50 BImSchG zu benachbarten Störfallbetriebe aufzunehmen und im Umweltbericht abzuhandeln. Im Umweltbericht sind die angemessenen Sicherheitsabstände der nächsten Störfallbetriebe abzu prüfen und bei Betroffenheit eine Bewertung und Abwägung vorzunehmen. Zu den Firmen Abbvie, Raschig, Shell, und Contargo liegen Gutachten nach dem sog. Leitfaden KAS18 vor, die hier heranzuziehen sind. In erster Linie wird ein theoretischer Nutzungskonflikt bzgl. der unbestimmten Genehmigung des Logistikterminals Contargo zu bewerten sein.</p> <p>Es sind im Umweltbericht auch die lufthygienischen Auswirkungen bzgl. Feinstaub und Stickstoffdioxid während der Bauphase zu beschreiben, insbesondere die während der umfangreichen Abrissmaßnahmen und die während der Bauzeit der neuen Gebäude auftretenden Staubentwicklungen.</p> <p>Zur Unterstützung der Elektromobilität sollte im Quartier eine entsprechende Möglichkeit für die Ladeinfrastruktur vorgesehen werden.</p>	<p>Im Umweltbericht wurden die klimatischen bzw. lufthygienischen Einflüsse entsprechend berücksichtigt. Gemäß Umweltbericht bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft. Die Grünstrukturen im Geltungsbereich übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. der Erhalt der Straßenbäume, werden klimarelevante Strukturen erhalten.</p> <p>Wie die Anregungsträgerin richtig darlegt wurde bereits festgestellt, dass sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zwischen derzeit vorhandener Büronutzung und geplanter Wohnnutzung nicht vermehren wird. Aus diesem Grund wird sich auch die Luftschadstoffbelastung nicht erhöhen. Dieser Belang wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Bezugnehmend auf den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH wurde für die Referenzstoffe Acrolein und Chlor ein angemessener Abstand von 2.900 m bzw. 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Vorhabens von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand der Wohnbebauung des Stadtteiles bedeutet die geplante Wohnbebauung mit ca. 328 Wohneinheiten eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.</p> <p>Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für das Vorhaben erkennbar. Eine Anfalligkeit des Baugebietes für Störfälle i. S. d. § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht</b></p> <p>- Stellungnahme vom 17.12.2019</p> <p>Den oben genannten Bauleitplan haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen <u>keine</u> Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Gebäudeaufstockungen wäre darauf zu achten, dass die auf den Straßen zulässigen Abstandsflächen nicht überschritten werden.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die neu geplanten Gebäude eingehalten. Abstandsflächen dürfen gemäß Landesbauordnung auch bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Auf diese Möglichkeit wird bei der geplanten Bebauung zurückgegriffen.</p> <p>Die zwingende Einhaltung der Abstandsflächen wurde bereits mit der Anregungsträgerin besprochen.</p>
13.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – WBL, Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik</b></p> <p>- Stellungnahme vom 13.12.2019</p> <p>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) ausgelegt und nicht weiter als 15 m zur Ladestelle sein.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.</p> <p>Es liegt im Interesse des Grundstückseigentümers die Abfallentsorgung zu gewährleisten.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die genaue Abfallentsorgung (z. B. durch Herausrollen der Müllbehälter durch einen Hausmeister oder andere Maßnahmen) wird im weiteren Verlauf des Verfahrens rechtzeitig mit dem WBL, Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik abgestimmt.</p>
14.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Stadtentwässerung und Straßenunterhalt</b></p> <p>- Stellungnahme vom 07.01.2020</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht wesentlich berührt werden, da die vorhandenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen sind.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin nicht wesentlich berührt werden, da der Geltungsbereich bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage gemäß der Abwassersatzung erschlossen ist.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwarten wir für die Baufelder 1 und 2 keine höheren Versiegelungsgrade und Regenwasserabflüsse als im bisherigen Bestand. Dennoch sollen die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagwasser beachtet werden. Baufeld 3 ist aktuell nur zum Teil versiegelt. Hier wird durch das Bauvorhaben der Versiegelungsgrad erhöht und somit zusätzliches Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet. Daher soll zumindest für die durch die Umsetzung des Bauvorhabens zusätzliche anfallende abflusswirksame Fläche die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagwasser eingehalten werden. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist zu favorisieren. Erforderliche Flächen für die Versickerung müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden.</p> <p>Für alle Baufelder gilt, 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.</p> <p>Diese Maßnahmen sind nicht nur im Sinne des WHG zu ergreifen, sondern sind unabdingbar um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Durch die Entsiegelung von voll versiegelten Flächen wird ein Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser bewirkt. Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil an unversiegelter Fläche. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.</p> <p>Durch die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen der Gebäude werden Abflussverzögerungen erreicht. Der Bauherr steht bereits in Kontakt mit der Anregungsträgerin. Entwässerungsanträge wurden bereits erstellt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Grundsätzlich ist das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzulegen.</p> <p>Ein Hinweis zu Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
15.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht –</b></p> <p>- Stellungnahme vom 22.01.2020</p> <p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur oben genannten Bauleitplanung Folgendes:</p> <p><b>1. Einwendungen:</b></p> <p>Die vorgelegte Planung soll im Plangebiet Nr. 668 unter Anderem die Errichtung von Wohneinheiten und die Ansiedlung von öffentlich genutztem Gebäude (Kindertagesstätte und Kinderspielplätze) ermöglichen. Entsprechend dieser Nutzungen ist der Geltungsbereich als schutzbedürftiges Gebiet anzusehen.</p> <p>Südlich des Geltungsbereichs sind die Firmen Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, Contargo Rhein-Neckar und Oqema Terminal GmbH &amp; Co. KG, angesiedelt, die gemäß der 12. BImSchV Betriebsbereiche der oberen Klasse besitzen.</p> <p>Bei Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes von Betriebsbereichen kann es zu Unfällen kommen, die Auswirkungen auf das Umfeld haben. In diesem Zusammenhang kann der Geltungsbereich von den Auswirkungen eines schweren Unfalls, im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III Richtlinie), möglicherweise betroffen sein. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebiet innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Contargo Rhein-Neckar befindet.</p>	<p>Bezugnehmend auf den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH wurde für die Referenzstoffe Acrolein und Chlor ein angemessener Abstand von 2.900 m bzw. 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Vorhabens von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zu der bereits bestehenden Wohnbebauung innerhalb des angemessenen Abstandes bedeutet die geplante Wohnbebauung mit ca. 328 Wohneinheiten, eine vergleichsweise unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.</p> <p>Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für das Vorhaben erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i. S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Ein entsprechendes Kapitel ist im Umweltbericht enthalten, welcher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.</p>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Für den angemessenen Sicherheitsabstand</b> zwischen dem Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Necker GmbH, Shellstraße 5, 67065 Ludwigshafen am Rhein und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten <b>sind gemäß Gutachten des Büros GICON vom 10.10.2019, Auftragsnummer P190030ST.0791, 2300 m ermittelt worden.</b></p> <p>Gebiete sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p><b>2. Rechtsgrundlagen:</b> § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG</p> <p><b>3. Möglichkeiten der Überwindung:</b> Die unter Punkt 1. genannten Einwendungen sollten zusammen mit den betroffenen Betrieben erörtert werden.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
16.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB –</b>                      - Stellungnahme vom 31.01.2020</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplan (Umnutzung nach Standortverlegung des Hauptsitzes der Pfalzwerke AG in eine hochwertige innerstädtische Wohnnutzung mit Kindertagesstätte) nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. <u>Ver- und Entsorgung</u></b></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.</p> <p>Das Plangebiet, ist den Unterlagen zu entnehmen, heute vollständig an das Ver-und Entsorgungsnetz angebunden.</p> <p><b>2. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></b></p> <p>Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p><b>Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, <u>vor</u> Rückhalt, <u>vor</u> Ableitung.</b></p>	<p><b>1. Ver- und Entsorgung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      Das Plangebiet ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden, da es sich innerhalb des bereits erschlossenen Innenstadtgebietes befindet.                      Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist das Plangebiet auch ausreichend versorgt. Über einen Unterflurhydranten können im Bedarfsfall ca. 48 m<sup>3</sup>/h geliefert werden. Die Löschwassermenge kann allerdings über mehrere Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt, sofern sich diese in einem Radius von 300 m zu dem betroffenen Objekt befinden. In diesem Radius befinden sich gemäß Hydrantenplan der TWL mehrere Hydranten. Die Anforderung an den Grundschutz ist somit, gemäß DVGW Regelwerk W 405, erfüllt.</p> <p><b>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird der bereits vorhandene Hinweis Nr. 4 „Wasserrechtliche Belange“ ergänzt.                      Ein Entwässerungskonzept wird derzeit mit dem städtischen Fachamt abgestimmt.                      Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil an unversiegelter Fläche. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbe-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine <u>Planung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange</u> (siehe Pkt.4) aufzustellen und diese frühzeitig mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.</p> <p>Es ist ggf. ein <u>wasserrechtliches Erlaubnisverfahren</u> bei der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße durchzuführen.</p> <p><b>3. Starkregen / Überflutungsvorsorge</b></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von <b>Starkregen</b>.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bzw. in der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.</p> <p>Hier ist bspw. an eine überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.</p> <p><b>4. Bodenschutz</b></p> <p>Seitens des Bodenschutzes ist anzumerken, dass Gutachten nur in ihrer Gesamtheit gültig sind. Das Gutachten von 2019, worauf in der Begründung Bezug genommen wird, ist den Bebauungsplanunterlagen nicht beigelegt und folglich nachzureichen.</p> <p>Daher kann seitens des Bodenschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan erfolgen.</p>	<p>reich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.</p> <p>Durch die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen der Gebäude werden Niederschläge abgepuffert und Abflussverzögerungen erreicht.</p> <p>Eine abgestimmte Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen und betrifft demnach nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Anregung wird demnach zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>3. Starkregen / Überflutungsvorsorge</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen unter Hinweis Nr. 4 „Wasserrechtliche Belange“.</p> <p><b>4. Bodenschutz</b></p> <p>Es wird auf nachfolgende nachträglich eingegangene Stellungnahme zum Bodenschutz der Anregungsträgerin verwiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Ferner ist seitens des Bodenschutzes in Bezug auf mögliche Versickerungen anzumerken, dass diese auf bodenschutzrelevanten Flächen nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist.</u> Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich.</p> <p><b>5. <u>Stellplätze</u></b></p> <p>Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Auf die bodenschutzrechtlichen Belange die zu berücksichtigen sind wird hingewiesen (siehe Pkt.4).</p> <p><b>6. <u>Abbruchmaterialien</u></b></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau (derzeit bestehendes Gebäude und Parkplatz) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p>Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p> <p><b>7. <u>Auffüllungen</u></b></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Hinweises zum Bodenschutz/Altlasten bzw. wird als Festsetzung in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p> <p><b>5. <u>Stellplätze</u></b></p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und bereits klar ist, dass alle Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, ist eine Aufnahme des nebenstehenden Hinweises in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.</p> <p><b>6. <u>Abbruchmaterialien</u></b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die Hinweise betreffen allerdings vielmehr die nachgelagerte Bauausführung des Vorhabens.</p> <p><b>7. <u>Auffüllungen</u></b></p> <p>Die entsprechenden Vorgaben und Vorschriften sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>8. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>9. <u>Rheinniederung /Grundwasser</u></b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird.</p> <p>Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.</p> <p>Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p> <p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p>	<p><b>8. Temporäre Grundwasserabsenkung</b></p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind gegebenenfalls durch die Vorhabenträgerin einzuholen.</p> <p><b>9. Rheinniederung / Grundwasser</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Die angemerkten Anregungen sind demnach bereits bekannt und wurden bei der Planung berücksichtigt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Eine Kennzeichnung zum „hohen Grundwasserstand“ ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes, welche Empfehlungen zur Ausführung von Gebäuden (hierzu zählen auch Keller oder Tiefgaragen) gibt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.</b></p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser)</li> <li>• Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; <a href="http://www.fib-bund.de">www.fib-bund.de</a></li> </ul> <p>Weiter wird empfohlen, da hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, falls Unterkellerungen und wie hier <b>Tiefgaragen</b> vorgesehen sind, diese <u>wasserdicht</u> auszuführen.</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p><b><u>Fazit</u></b></p> <p>Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-9) dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Das <b>Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept</b> für das Baugebiet Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ ist <b>unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange</b> aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen (ggf. <u>wasserrechtliches Erlaubnisverfahren</u>).</p> <p>Im Hinblick auf die bodenschutzrechtlichen Belange kann (siehe Punkt 4) seitens des Bodenschutzes zum jetzigen Zeitpunkt <b>keine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan erfolgen.</b></p> <p><b>Daher kann von hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bis zur endgültigen Bewertung (siehe oben) noch keine Zustimmung gegeben werden.</b></p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen vielmehr die spätere Ausführungsplanung.</p> <p>Niederschlagswasserkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Bodenschutzrechtliche Belange sind dementsprechend zu berücksichtigen.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Ergänzende Stellungnahme zum Bodenschutz (SGD Süd)</b></p> <p>- Stellungnahme vom 20.03.2020</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplan (Umnutzung nach Standortverlegung des Hauptsitzes der Pfalzwerke AG in eine hochwertige innerstädtische Wohnnutzung mit Kindertagesstätte) nehme ich nach Auswertung des nachgereichten Untersuchungsberichtes v. 12.09.2019, worauf im o.g. Bebauungsplan Bezug genommen wird, aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergänzend wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Zum o.g. Bericht wird seitens des Bodenschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Grundsätzlich ist zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall, unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen, ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung dieser Verdachtsbereiche. Aus dem o.g. Bericht geht hervor, dass keine verdachtsbereichsbezogenen Untersuchungen durchgeführt wurden, sondern abfalltechnische Untersuchungen anhand von Mischproben aus Teilbereichen der einzelnen Grundstücke des Planungsgebiets.</p> <p>Zu dieser Vorgehensweise ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass abfallrechtliche Untersuchungen allein in der Regel keine bodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung erlauben. Ein Vergleich der Vorgaben für eine bodenschutzrechtliche Bewertung mit den Verfahren für abfalltechnische Untersuchungen zeigt methodische Unterschiede bei den Erkundungskonzepten, der Probenahme und den Bewertungskriterien. Auf Grundlage der durchgeführten Untergrunduntersuchungen kann seitens des Bodenschutzes folglich nicht beurteilt werden, in welchen Verdachtsbereichen sich der Altlastverdacht bestätigt hat bzw. ausgeräumt werden konnte. Die Höhe der ermittelten Schadstoffgehalte der Mischproben (PAK, MKW), insbesondere jene aus dem Grundstück „Kurfürstenstr. 29“ begründen aus fachlicher Sicht jedoch einen hinreichenden Verdacht im Sinne des BBodSchG. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Schadstoffgehalte aus Einzelproben der Verdachtsbereiche höher liegen. Hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig.</p>	<p>Für das Bauvorhaben wurde eine historische Nutzungsrecherche und orientierende Erstbewertung erstellt, sowie Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Der Gutachter steht in direktem Austausch mit der Anregungsträgerin.</p> <p>Da aufgrund der historischen Recherche, der Bodenuntersuchung und der abfalltechnischen Analyse ein hinreichender Verdacht einer Altlast gemäß BBodSchG bestand, wurde für den Altlastbereich „Kurfürstenstraße 29, südlicher Heizöltank“ verdachtsbereichsbezogene Untersuchungen durchgeführt. Daraus abgeleitet wurde das weitere Vorgehen und mögliche Maßnahmen, wie die gutachterliche Begleitung und mit der Fachbehörde abgestimmte Untersuchung und Sanierung während der Bauphase, empfohlen.</p> <p>Auf den Grundstücken Kurfürstenstraße 29 und Bayernstraße sind aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der historischen Recherche (keine gewerbliche Nutzung bzw. keine industrielle Produktion) sowie dem Fehlen organoleptischer Auffälligkeiten vor Ort und den Bohrungen die abfalltechnischen Untersuchungen auf deren Ergebnisse für die Auffüllungsmaterialien anzusehen. Einen Altlastverdacht oder eine Gefahr für die Schutzgüter ist für beide Grundstücke anhand der orientierenden Bewertung nicht abzuleiten und fachlich nicht zu begründen – zumal die unter den Auffüllungsmaterialien liegenden natürlichen Schluffe, Sande und Kiese keinerlei Auffälligkeiten zeigten.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In Bezug auf die festgestellte Untergrundverunreinigung im Bereich der südlichen Heizöltanks auf dem Grundstück „Kurfürstenstr. 29“ ist darüber hinaus zu klären, ob es sich hierbei um eine kleinräumige, punktuelle Belastung handelt. Hierzu sind weitere Untersuchungen zur Ermittlung der räumlichen Ausdehnung der Untergrundbelastung notwendig.</p>	<p>Für das Grundstück Kurfürstenstraße 44 ist eine gewerbliche Nutzung mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt nachgewiesen, sodass die Fläche als Altstandort zu erfassen ist. Auf der Verdachtsfläche lassen jedoch die baulichen Gegebenheiten (vollständige Unterkellerung des Gebäudes, eine massive intakte Betonbodenplatte) und das Fehlen (ehemaliger) unterirdischer Tanks o.ä. eine Belastung oder Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht erwarten. Die abfalltechnischen Untersuchungsergebnisse zeigen für die Auffüllungsmaterialien geringe betriebsstoffatypische, für die liegenden, natürlich anstehenden Sande und Kiese keinerlei Belastungen. Der Verdacht einer Altlast konnte anhand der orientierenden Bewertung nicht abgeleitet werden.</p> <p>Insgesamt zeigen alle aufgeschlossenen Bohrprofile – mit Ausnahme der Bohrung im Verdachtsbereich „Kurfürstenstraße 29, südlicher Heizöltank“ – weder im Gesamtprofil noch in den einzelnen Bodenschichten resp. Einzelproben visuelle, olfaktorische oder substanzspezifische Auffälligkeiten. Das Erfordernis von schadstoffspezifischen Untersuchungen an Einzelproben lässt sich hieraus nicht ableiten.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung und einer vollständigen Unterkellerung aller Gebäude (teilweise zwei Tiefgaragenebenen, d. h. eine Tiefgründung bis zu ca. -6 m unter Geländeoberfläche) erfolgt nahezu flächendeckend eine Sanierung und Sicherung der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 7 BBodSchG. Für den Verdachtsbereich „Kurfürstenstraße 29, südlicher Heizöltank“ ist mit den zuständigen Fachbehörden das weitere Vorgehen für eine abschließende Bewertung abzustimmen. Eine gutachterliche Begleitung der Rück- und Tiefbaumaßnahmen sind für alle Baufelder zu empfehlen. Weitere Maßnahmen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen aus gutachterlicher Sicht daher nicht erforderlich.</p> <p>Um die Belang des Bodenschutzes ausreichend zu würdigen, wurden die Hinweise zum Bodenschutz konkretisiert und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um einen verbindlichen Charakter zu erwirken.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ferner ist seitens des Gutachters darzustellen, in wie weit sich die im Rahmen der geplanten Baumaßnahme vorgesehenen Eingriffe in den Untergrund auf die von dieser Belastung ausgehende Grundwassergefährdung auswirken bzw. ob die Grundwassergefährdung dadurch ausgeschlossen werden kann.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Im Hinblick auf die bodenschutzrechtlichen Belange kann weiter seitens des Bodenschutzes zum jetzigen Zeitpunkt <b>keine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan erfolgen.</b></p> <p><b>Daher kann von hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bis zur endgültigen Bewertung leider noch keine Zustimmung gegeben werden.</b></p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.</p> <p>Ansonsten sind die Punkte meines Schreibens vom 31.01.2020; Az.: 34/2-31.00.03, 358-Bebpl-19 nach wie vor zu beachten und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wurde bereits festgesetzt, dass alle Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten oder sonstige Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren sind sowie vor Rückbau der Bestandsgebäude und für den Aushub ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen ist. Allerdings wurde durch die erstellten Gutachten festgestellt, dass eine punktuelle Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme vom 31.01.2020 wurde in die Abwägung eingestellt. Auf obenstehende Stellungnahme der Verwaltung wird verwiesen.</p>
17.	<p><b>Technische Werke AG</b></p> <p>- Stellungnahme vom 09.01.2020 unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Informationstechnik TIA Göa 2715 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 668 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasser- und Fernwärmeversorgung kein Handlungsbedarf. Fernwärme ist eine hocheffiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgungsmöglichkeit.</p>	<p>Da das Plangebiet bereits ausreichend über das vorhandene Netz mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme versorgt ist, besteht von Seiten der Anregungsträgerin kein Handlungsbedarf in diesen Bereichen.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p><b>2. Grundstücksmanagement</b> <span style="float: right;"><b>V-R Rt 2662</b></span></p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.668 liegenden privaten Grundstücke besteht nur für das Grundstück Fl.-Nr. 3308/20 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen zugunsten TWL AG, s. Anlage.</p> <p>Diese Versorgungsleitung bitte zeichnerisch  im Bebauungsplan ausweisen sowie textliche Ausweisung eines Leitungsrechtes:</p> <p><i>„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“</i></p> <p>Innerhalb der städtischen Straßengrundstücke im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der TWL, gesichert durch den Konzessionsvertrag Stadt LU/TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p>	<p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche zu berücksichtigen sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Hinweise wurden an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Das Flurstück wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da sich dieses Flurstück nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche befindet und demnach eine Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p>Da es sich dennoch um ein privates Grundstück handelt, wird die zeichnerische Festsetzung sowie die textliche Festsetzung in leicht abgewandelter Form in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Veränderung der städtischen Straßengrundstücke, weshalb diese Anregung keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung hat.</p> <p>Die RNV wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.</p>

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																																							
18.	<p><b>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</b> - Stellungnahme vom 07.01.2020</p> <p>aus Sicht der Telefónica Germany GmbH &amp; 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch oder grenzen nah an</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407538200 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 50 m und 90 m über Grund</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407554401 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund</li> </ul> <p>STELLUNGNAHME / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen-Süd RICHTFUNKTRASSEN Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</p> <table border="1" data-bbox="257 758 1249 869"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Richtfunkverbindung</th> <th colspan="3">A-Standort in WGS84</th> <th colspan="3">B-Standort in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> </tr> <tr> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Fußpunkt</th> <th>Antenne</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>407538200   467994249   467990256</td> <td>49° 28'</td> <td>59.70" N</td> <td>8° 27' 0.86" E</td> <td>49° 14'</td> <td>58.39" N</td> <td>8° 17' 1.19" E</td> <td>94</td> <td>70,1</td> <td>164,1</td> </tr> <tr> <td>407554401   467994322   467994324</td> <td>49° 28'</td> <td>12.46" N</td> <td>8° 26' 8.02" E</td> <td>49° 28'</td> <td>19.94" N</td> <td>8° 26' 55.12" E</td> <td>93</td> <td>29,78</td> <td>122,78</td> </tr> </tbody> </table> <p>Legende in Betrieb</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>	Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			B-Standort in WGS84			Höhen			Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	407538200   467994249   467990256	49° 28'	59.70" N	8° 27' 0.86" E	49° 14'	58.39" N	8° 17' 1.19" E	94	70,1	164,1	407554401   467994322   467994324	49° 28'	12.46" N	8° 26' 8.02" E	49° 28'	19.94" N	8° 26' 55.12" E	93	29,78	122,78	<p>Bereits in der Umgebung, bzw. im Verlauf der Richtfunktrassen befinden sich Gebäude, welche eine höhere Gebäudehöhe aufweisen (ca. 21 m Firsthöhe), als die geplanten neuen Gebäude (17,5 m – max. 20 m Firsthöhe).</p> <p>Nach Rücksprache mit der Anregungsträgerin am 16.01.2020 wurde eine mögliche Betroffenheit der Richtfunkverbindung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie oben beschrieben, durch die geplanten Höhen genauer geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass sich die Richtfunkverbindung in einem ausreichenden Abstand zu den geplanten Gebäuden befindet, weshalb es zu keinen Störungen kommen sollte. Die Belange der Anregungsträgerin bestehen somit nicht mehr. Dennoch ist bei der Platzierung notwendiger Baukräne darauf zu achten, dass diese die Richtfunkverbindung nicht abschatten.</p> <p>Aus diesem Grund wurde die Lage der Richtfunktrassen sowie deren Schutzstreifen in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.</p>
Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			B-Standort in WGS84			Höhen																																		
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt																																
407538200   467994249   467990256	49° 28'	59.70" N	8° 27' 0.86" E	49° 14'	58.39" N	8° 17' 1.19" E	94	70,1	164,1																																
407554401   467994322   467994324	49° 28'	12.46" N	8° 26' 8.02" E	49° 28'	19.94" N	8° 26' 55.12" E	93	29,78	122,78																																

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="264 284 1234 308">Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen-Süd</p>  <p data-bbox="264 707 1234 794">Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p data-bbox="264 802 1234 826">Die Linien in Magenta haben keine Relevanz für Sie.</p> <p data-bbox="264 834 1234 1161">Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30/40-60m (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.</p> <p data-bbox="264 1169 1234 1249">Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15-20m eingehalten werden.</p>	

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p>	
19.	<p><b>Vodafone Deutschland GmbH</b></p> <p>- <b>Stellungnahme vom 28.01.2020</b></p> <p>unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 27.01.2020 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Ludwigshafen darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen.</p> <p>Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius.</p> <p>In dem uns mitgeteilten Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Es handelt sich um ein innerstädtisches fast vollständig bebautes Gebiet.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung sind bereits Gebäude mit Höhen bis zu 21,50 m, welche auch im Bereich der Richtfunkstrecken liegen.</p> <p>Die neu geplanten Gebäude werden maximal 20,75 m hoch und werden demnach die bereits vorhandene Höhe nicht überschreiten.</p> <p>Sie geben nicht an in welcher Höhe die Richtfunkstrecken verlaufen (der Korridor über Grund). Lediglich die Antennenhöhen sind angegeben. Auf eine Rückfrage-E-Mail erhielten wir leider keine Antwort.</p> <p>Wir gehen aufgrund der bereits vorhandenen höheren Bebauung in der Umgebung davon aus, dass die neuen Gebäude die Richtfunkverbindung nicht stören werden und somit ihre Belange bereits angemessen berücksichtigt sind.</p>