

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN.....	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
2	ALLGEMEINES	7
2.1	Rechtsgrundlagen Stand 14.01.2025	7
2.2	Quellenverzeichnis.....	8
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	8
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	9
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1	Regional- und Landesplanung	11
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.1.2.1	Grundflächenzahl	13
5.1.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
5.1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
5.1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	14
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.1.4	Niederschlag / Rückhaltung von Regenwasser	15
5.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
5.1.6.1	Baumpflanzungen	16
5.1.6.2	Dachbegrünung.....	16
5.1.6.3	Fassaden- und Wandbegrünung	16
5.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	18
5.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
5.2.2	Werbeanlagen.....	18
5.2.3	Antennen	19
5.2.4	Stellplätze	19
5.3	Kennzeichnungen	19
5.3.1	Hoher Grundwasserstand.....	19
5.4	Nachrichtliche Übernahme	19
5.4.1	Satzung über die Fernheizung	19
5.4.2	Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)	19
5.5	Hinweise	20
5.5.1	Leitungstrassen	20
5.5.2	Archäologische Funde.....	20
5.5.3	Barrierefreies Bauen	20
5.5.4	Bodenschutzrechtliche Belange und Abfälle, Entsorgung von Aushub	20

5.5.5 Grundwasserhaltung / Wasserrechtliche Belange.....	21
5.5.6 Starkregen	21
5.5.7 Natürliches Radonpotential	21
5.5.8 DIN - Normen	21
5.5.9 Kampfmittel	21
6 UMWELTBERICHT	22
6.1 Einleitung.....	22
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	22
6.1.1.1 Inhalt und Ziele	22
6.1.1.2 Festsetzungen	22
6.1.1.3 Standort	23
6.1.1.4 Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden	23
6.1.2 Umweltschutzziele.....	23
6.1.2.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung	23
6.1.2.2 Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung	29
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	29
6.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
6.2.1.2 Fläche und Boden	31
6.2.1.3 Wasser	31
6.2.1.4 Luft und Klima	32
6.2.1.5 Landschaft	32
6.2.1.6 Natura 2000–Gebiete	32
6.2.1.7 Mensch und seine Gesundheit	32
6.2.1.8 Kultur- und Sachgüter.....	33
6.2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer	33
6.2.1.10 Energie.....	33
6.2.1.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne	33
6.2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	33
6.2.1.13 Wechselwirkungen.....	33
6.2.1.14 Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	33
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	34
6.2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
6.2.2.2 Fläche und Boden	35
6.2.2.3 Wasser	35
6.2.2.4 Luft und Klima	36
6.2.2.5 Landschaft	37
6.2.2.6 Natura 2000 – Gebiete	37
6.2.2.7 Mensch und seine Gesundheit	37
6.2.2.8 Kultur- und Sachgüter.....	38
6.2.2.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer	38
6.2.2.10 Energie.....	39
6.2.2.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne	39
6.2.2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	39
6.2.2.13 Wechselwirkungen und Kumulierung.....	39
6.2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe	40
6.2.3 Geplante Maßnahmen	40
6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
6.2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	41
6.3 Zusätzliche Angaben	41
6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	41
6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	41

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
6.3.4 Quellen.....	42
7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	42
8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	42
8.1 Bodenordnung	42
8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge	42
8.3 Flächen und Kosten	43
9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	43
9.1 Belange, die für die Planung sprechen.....	43
9.2 Belange, die gegen die Planung sprechen	44
9.3 Abwägung der Belange.....	44
10 ANLAGEN	46
10.1 Geltungsbereich.....	46
10.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	47

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.2024 19.11.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	17.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 50/2024 am	10.07.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	22.07. bis 16.08.2024
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	24.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 22.07.2024	22.07. bis 16.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 19.12.2024	19.12.2024 bis 06.02.2025
Offenlagebeschluss am	09.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 86/2024 am	13.12.2024
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	02.01.2025 bis 06.02.2025
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt ein kooperatives Planungsinstrument dar, mit dem für ein bestimmtes Vorhaben eines Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden sollen.

Dabei besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB) und
- dem Durchführungsvertrag (DV).

Aufgrund des engen inhaltlichen Zusammenhangs dieser Bestandteile ist es erforderlich, dass sie aufeinander abgestimmt sind und sich nicht widersprechen.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Vorhabens-

und Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans durchzuführen. Er verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Die Vereinbarung erfolgt durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 688 ist die "Projektgesellschaft XXV mbH", Waldkircher Straße 28, 79106 Freiburg im Breisgau, Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 24.04.2024 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen, den Standort des ursprünglich geplanten Metropolenprojekts (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz") neu zu entwickeln.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes ein neues städtebauliches Nachfolgeprojekt zu entwickeln. Gleichzeitig soll eine angepasste und harmonische Nachnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen Stand 14.01.2025

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

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

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

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

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Kapitel 10.1) Die räumliche Abgrenzung entspricht im Norden, Nord-Osten und Westen dem Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648. Im Süd-Osten und Süden verläuft die Grenze entlang der Stadtbahngleise, dann entlang der Grundstücksgrenzen zum Platanenhain und weiter bis zur Gebäudeecke der ehemaligen Kreissparkasse und folgt dann wieder dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

632/40, 632/20, 632/24, 632/27, 632/11, 632/26, 632/34, 632/25, 632/16, 654 (teilw.), 654/2 (teilw.), 657/3 (teilw.), 664/16 (teilw.), 632/36 (teilw.), 688/11 (teilw.), 632/31 (teilw.), 632/39 (teilw.) und 581/32 (teilw.)

2.2 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Artenschutzrechtliche Prüfung Dipl.-Geogr. Johannes Mazomeit, Ludwigshafen, Anfang November 2024
- [4] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler, 17.10.2024
- [5] Verkehrstechnische Untersuchung, Köhler & Leutwein, Karlsruhe, 04.11.2024
- [6] Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 19.11.2024
- [7] Gutachterliche Stellungnahme zu Windfeld und Besonnung, Lohmeyer GmbH & Co. KG, Ettlingen, 05.11.2024
- [8] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH, GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019
- [9] Umwelttechnische Untergrunderkundung, Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler, Januar 2016, zuletzt ergänzt im August 2019
- [10] Fachbeitrag Wasserhaushalt / Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hofmann und Röttgen, Limburgerhof, 13.11.2024
- [11] Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ludwigshafen (ISEK), Oktober 2022

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 688 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“, der seit dem 27.05.2020 rechtskräftig ist, jedoch in einem parallellaufenden Verfahren aufgehoben werden soll. Ziel des Bebauungsplans Nr. 648 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Bereich

der ehemaligen „Tortenschachtel“ ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenkörper mit Einzelhandels-, Verwaltungs-, Büro-, Praxis- und Hotelnutzung errichten zu können (auch Metropol-Hochhaus oder Metropol-Projekt genannt). Nachdem die Vorhabenträgerin "Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG" die Realisierung des Metropol-Projekts aufgrund einer Insolvenz aufgeben musste, konnte im Frühjahr 2024 mit der "Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH" aus Freiburg ein neuer Investor für ein städtebauliches Nachfolgeprojekt im betreffenden Plangebiet gefunden werden. Derzeit liegt das Grundstück, auf dem das Metropol-Projekt realisiert werden sollte, brach und stellt einen städtebaulichen Missstand an dieser zentralen Stelle in der Ludwigshafener Innenstadt dar.

Mit diesem Verfahren soll parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um in diesem Plangebiet ein neues Bauvorhaben zu entwickeln und mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Aufstellung dieses neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürogebäudes zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen sowie die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nachhaltig zu nutzen und damit den derzeit bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll anstelle des bisher geplanten 19-geschossigen Metropol-Hochhauses ein 5- bis 7-geschossiges Büro- und Geschäftshaus entstehen, das sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und eine dem Umfeld angemessene bauliche Ausnutzung aufweist. Der Platanenhain wird bei der neuen Projektplanung nicht beansprucht und bleibt in seiner Form erhalten.

Die Planung des Gebäudes erfolgt durch das international renommierte Architekturbüro Max Dudler. Dabei soll sich das Gebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von rund 13.000 Quadratmetern vor allem durch eine nachhaltige Bauweise auszeichnen, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig Effizienz und Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Im Erdgeschoss des neuen Büro- und Geschäftshauses sollen verschiedene Nutzungen wie Restaurant/Bistro/Café und Einzelhandel entstehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Büroflächen vorgesehen. Die Anordnung des Gebäudes, die Gebäudekubatur sowie die Fassadengestaltung sollen den Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur gerecht werden und gleichzeitig ein harmonisches Zusammenspiel mit der umgebenden städtebaulichen Struktur gewährleisten. Darüber hinaus sollen die Dächer intensiv, einschließlich Baum- und Gehölzpflanzungen, begrünt werden. Im 6. und 7. Geschoss sind Austritte auf Dachterrassen geplant. Die erforderlichen Technikaufbauten werden auf den Dachflächen des 6. und 7. Geschosses so untergebracht, dass sie vom Straßenraum bzw. aus der Fußgängerperspektive nicht, bzw. nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die Wände der Technikaufbauten werden begrünt, die Dachflächen für die Aufstellung von Photovoltaikelementen genutzt. Ebenso sollen die zum Innenhof orientierten Wände begrünt werden.

Müll- und Lagerflächen werden im Untergeschoß des Gebäudes untergebracht. Ebenso 10 Stellplätze einschließlich 2 barrierefreien Stellplätzen und 50 Fahrradstellplätze. Weitere 55 Fahrradstellplätze sind im Rahmen der Gestaltung des „Platzes der Begegnung“ geplant. Der überwiegende Teil der erforderlichen 183 PKW-Stellplätze wird in der Contipark Tiefgarage Pfalzbau untergebracht. Diese Stellplätze sind im Rahmen einer vorhandenen Baulast zugunsten des Vorhabengrundstücks frei und verfügbar.

Die Zufahrt, Anlieferungszone und Aufstellfläche für die Abfallentsorgung sind zur Bismarckstraße so angeordnet, dass Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden.

Der Haupteingang zum Gebäude erfolgt von Süden, vom Platz der Begegnung, an der Stirnseite des höchsten Gebäudeteils. Weiterhin öffnet sich das Gebäude an der Südseite zu einem eingeschossig überdachten Innenhof. Hier ist der Zugang für die Einzelhandelsfläche im EG und UG vorgesehen. Weitere Zugänge zu Treppenhäusern sind in der Bismarckstraße, gegenüber dem Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz, im Bereich der Stadtbahnhaltestelle zum Berliner Platz und optional zur Ankerhofpassage vorgesehen.

Bei der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen sind Baumstandorte und Pflanzbeete geplant. Die Freiflächengestaltung berücksichtigt eine Ausstiegstelle des Busverkehrs sowie erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Insgesamt soll das Projekt nicht nur die architektonische Skyline Ludwigshafens bereichern, sondern auch dazu beitragen, den Berliner Platz zu einem pulsierenden Zentrum für Arbeit, Handel und Gastronomie zu machen.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits durch bestehende öffentliche Verkehrswege erschlossen, sodass keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die angrenzende Haltestelle Berliner Platz wird von zahlreichen Bus- und Stadtbahnlinien bedient.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen, sodass grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind immissionsschutztechnische Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die Umgebung bzw. die Einwirkungen aus benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die Neuplanung zu ermitteln.

Gleichzeitig sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sowie der Schienenwege in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist für die Dimensionierung des späteren baulichen Schallschutzes die Summe der einwirkenden Geräusche zu ermitteln.

Umweltverträglichkeit / Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Da es sich um einen vorbelasteten, innerstädtischen und seit Jahrzehnten vollständig überbauten Bereich handelt, ist von geringen Umweltauswirkungen auszugehen. Aufgrund eines Logistikterminals am Standort Kaiserwörthhafen in dem auch Gefahrstoffe umgeschlagen und gelagert werden können und deshalb einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellt ("Störfallbetriebe") ist eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich. Die Darlegung der Umweltprüfung erfolgt in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

Ein naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die geplanten „Eingriffe“ bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr.688 ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ und Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 567. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 wird aus den oben genannten Gründen in einem Parallelverfahren aufgehoben.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Bereich des Berliner Platzes einschließlich seiner Umgebung ist auch Gegenstand des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Ludwigshafen vom Oktober 2022. Der Bereich des Vorhabens ist mit dem Symbol „Innenstadtzentrum fördern“ gekennzeichnet. Außerdem soll die Aufwertung und Begrünung der angrenzenden bzw. umliegenden Plätze (Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Berliner Platz) mittel- bis langfristig realisiert werden.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Durch die Festsetzung eines Baugebiets nach dem Baugesetzbuch sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen entsprechend § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum von möglichen Nutzungen. Dadurch soll über die konkrete Planung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung,

basierend von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Fläche des Geltungsbereichs ein "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird dem geplanten Nutzungskonzept für die Neubebauung, der zentralen Innenstadtlage am S-Bahn-Haltepunkt Ludwigshafen (Rhein) Mitte und den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes sollen in den Obergeschossen insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ermöglicht werden. Im Erdgeschoss und dem Untergeschoss sollen insbesondere ein Nahversorgungsangebot, Läden, Gastronomie und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung als Kerngebiet soll die Grundlage für eine Weiterentwicklung und Aufwertung der Innenstadt sowie die Wiedernutzbarmachung der bisherigen Brachfläche geschaffen und eine standortgerechte Nutzungsmischung erreicht werden. Angesichts der umliegenden Wohnbebauung sind Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Prostitutionsbetriebe und Ähnliches, Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops oder mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Tankstellen, Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen und sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss soll die städtebauliche Ordnung der Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt sowie entsprechende Störungen vermieden werden.

Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik (dazu zählen auch Gewerbebetriebe in Form von AutomatenSpielhallen, Spielbanken sowie Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt) sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da von diesen Betrieben negative städtebauliche Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränken, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Gebietes meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch beispielsweise aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen und geschlossener, nicht einsehbarer Fassaden. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden- und Besucherströmen oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerstätten sowie Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sind aufgrund ihrer Ausprägung nicht mit dem Anspruch einer hochwertigen Nutzung vereinbar. Durch die zentrale Lage des Gebietes ergeben sich besondere Ansprüche an eine ansprechende Gestaltung und hochwertige Nutzung. Daneben geht mit der Etablierung von Tankstellen, Lagerhäusern und Lagerstätten in der Regel ein hoher Kfz-Anlieferungsverkehr bzw. Kundenverkehr einher, der die Erschließung und Nutzung in den umliegenden Straßen beeinträchtigen könnte. Weiterhin ist mit diesen Nutzungen ein Flächenbedarf verbunden, der auf der geringen Fläche des Vorhabens nicht gedeckt werden kann.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ist ausgeschlossen, da das begrenzte Flächenpotenzial innerhalb des Bebauungsplans ausschließlich hochwertigen kerngebietstypischen Nutzungen mit einem festen Nutzerkreis zugutekommen soll.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der oben genannten Nutzungsmischung soll ein attraktiver und lebendiger Baustein für den zentralen innerstädtischen Bereich zwischen Berliner Platz und der Bismarckstraße/Friedrich-Wilhelm- Wagner-Platz geschaffen werden, der insbesondere Raum für zentrale Einrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie bietet. Voraussetzung für dieses Konzept im Sinne einer flächensparenden Bebauung und einer "Stadt der kurzen Wege" ist, dass auch in dieser Lage eine entsprechende bauliche Verdichtung ermöglicht wird. Dies gilt insbesondere angesichts der hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV einschließlich des S-Bahn-Haltepunktes.

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Verfahrens ist.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen liegt deutlich unter der des vorherigen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz".

5.1.2.1 Grundflächenzahl

Das zur Verfügung stehende Baugrundstück ist vollständig über- bzw. unterbaut. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 1,0 festgesetzt. Das festgesetzte Maß entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ in Kerngebieten entsprechend § 17 BauNVO, sowie dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648.

Das Maß der Überbauung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Raum zumindest teilweise kompensiert. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung zahlreiche klimapositive Regelungen und Planungsabsichten.

5.1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl entsprechend § 20 BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird mit max. 5,0 festgesetzt und liegt damit deutlich über dem Orientierungswert GFZ in Kerngebieten von 3,0.

Die genannte Überschreitung ist erforderlich, um eine dem Standort angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen (vgl. Grundflächenzahl und Höhe bauliche Anlagen). Die Rahmenbedingungen zur städtebaulich gewünschten urbanen Dichte mit dem entsprechenden innerstädtischen Nutzungsangebot, die erforderlichen Gebäudehöhen im Sinne von wirksamen Raumkanten zu den angrenzenden Platz- und Straßenräumen sowie die bereits genannten Ziele einer flächensparenden Bebauung bedingen die genannte Überschreitung.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich eine Staffelung des Baukörpers von maximal 5 Geschossen zur Bismarckstraße und dem westlichen Eingang der Ankerhof-Passage, 6 Geschosse im Verlauf der weiteren Ankerhof-Passage sowie 7 Geschosse zum Berliner Platz. Der Innenhof ist eingeschossig überbaut und öffnet sich ebenerdig zum südlich angrenzenden Platzbereich ("Platz der Begegnung"). Damit wird gewährleistet, dass innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen nicht mehr als die zulässige Anzahl der Geschosse realisiert werden kann.

5.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der jeweiligen Wandhöhe (WH) mit einer zwingenden Höhe festgesetzt. Diese soll sicherstellen, dass das Gebäude in der Kubatur des Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert wird. Die Höhen leiten sich aus der zuvor geschilderten Geschossigkeit der Bebauung ab und sichern eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Höhenentwicklung in Anlehnung an die bestehenden umliegenden Strukturen. Die Wandhöhe bezeichnet den oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die angrenzende Platzhöhe von 95,0 m über NHN. Die Höhenstaffelung entspricht der Abgrenzung der Geschossigkeit und beträgt im Einzelnen:

- 1-geschossig: 4,5 m
- 2-geschossig: 20,5 m
- 6-geschossig: 24,0 m
- 7-geschossig: 29,0 m.

Abweichungen sind bis maximal +/-30 cm zulässig.

Im Bereich der 6- und 7-geschossigen Bebauung ist für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und Technikaufbauten eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 3 m zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens der eigenen Höhe zur Gebäudekante aufweist. Damit sollen technisch notwendige bzw. energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden, ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Gestalterisches Ziel ist es, mit der Höhenbegrenzung und dem Rücksprung von der Außenwand die Wahrnehmung dieser Anlagen vom öffentlichen Raum, insbesondere aus der Fußgängerperspektive zu vermeiden bzw. stark einzuschränken.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen differenziert festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien soll sichergestellt werden, dass die jeweiligen Raumkanten zur Bismarckstraße, Ankerhof-Passage und zum Berliner Platz entsprechend dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit zwingenden Höhenfestsetzungen wird ein differenziertes Raumgefüge mit entsprechenden Proportionen zum Berliner Platz im Osten, zum Platz der Begegnung im Süden, ein definierter Straßenraum zur Bismarckstraße im Westen und der gassenartigen Fußgängerpassage nach Norden erreicht bzw. wiederhergestellt.

Im Rahmen der Fassadengestaltung ist in den Obergeschossen eine Über- oder Unterschreitung durch untergeordnete Bauteile um maximal 0,3 m zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich zur Ankerhof-Passage. Hier ist ausschließlich eine Unterschreitung der Baulinie im Rahmen der Fassadengestaltung um maximal 0,3 m zulässig. Damit soll eine gewisse Flexibilität bei der Fassadengestaltung gewährleistet werden, ohne den Querschnitt der Einkaufspassage einzuschränken.

5.1.4 Niederschlag / Rückhaltung von Regenwasser

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag zur Wasserhaushaltsbilanz einschließlich eines Entwässerungskonzepts erstellt. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der vollständigen Überbauung und der vorhandenen Bunkeranlage auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich. Daher wurde eine durch eine umfassende, intensive Dachbegrünung, Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Dächern, Retentionsmatten, sowie einer Fassadenbegrünung im Innenhof die Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers so weit wie möglich optimiert und der Abflussbeiwert der Flächen insgesamt stark reduziert.

Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass die Fläche des Baugrundstücks einen gemittelten Gesamtabflussbeiwert von 0,45 nicht überschreiten darf.

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

Insektenschutz

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Für die Außenbeleuchtung werden daher entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt sowie die Abstrahlung und der Lichtkegel von Leuchten begrenzt.

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung dient der Sicherung einer energiesparenden, streulichtarmen und insektenfreundlichen Beleuchtung und der Vermeidung erheblicher Störungen von Vogel- und Fledermauspopulationen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Beleuchtungen und Lichtimmissionen können zu negativen Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und den Vogelzug führen, dies gilt insbesondere für in Richtung des Himmelskörpers ausgerichtete Beleuchtungen. Die Regelung trägt dazu bei, die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere (u. a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu minimieren.

Vogelschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplans darf gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufgrund von Kollisionen an Glas herbeiführen. Vögel kollidieren mit Glas beim Versuch, durchsichtige Bereiche bei baulichen Transparenzsituationen zu durchfliegen. Ein weiteres Risiko für Vogelanprall an Glas besteht durch Spiegelungen von für Vögel attraktiven Strukturen auf der Glasoberfläche. Beim Versuch, die vermeintlich reale Struktur anzufliegen, kollidieren Vögel mit der Scheibe. Damit keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel entsteht, müssen transparente Glasflächen mittels geeigneter Maßnahmen als Hindernis erkennbar gestaltet werden und die Spiegelung von für Vögel attraktiven Strukturen wie Gehölzen oder dem Himmel an Glasflächen herabgesetzt werden. Ebenso ungünstig sind Übereckverglasungen, sowie glänzende oder reflektierenden Fassadenbeschichtungen und ähnliches.

Zum Schutz vor Vogelschlag wurden daher die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens hinsichtlich Reflexion und Größe der Glasflächen, außenliegendem Sonnenschutz, Verbot von Über-Eck-Verglasungen und glänzender oder reflektierender Fassaden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung

Entsprechend der Empfehlung des Artenschutzgutachtens wurde die Durchführung und Koordination der Artenschutzmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung einschließlich eines Monitorings festgesetzt. Damit soll eine fachgerechte, nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen und deren Wirksamkeit sichergestellt werden.

Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse

Als Ersatz für Nistmöglichkeiten in Höhlen der derzeitigen Baugrube und im Bereich des Bunkereingangs werden für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter die Anbringung von Nistmöglichkeiten an Bäumen oder am Gebäude festgesetzt. Dies gilt auch für entsprechende Fledermausquartiere. Damit soll der Wegfall von möglichen Brutstätten und Fledermausquartieren kompensiert und ein Betrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden.

5.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1.6.1 Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Flächen sind insgesamt 8 standortgerechte und klimaresistente Laubbäume durch Planeintrag festgesetzt. Weiterhin sind Laubbäume und Großsträucher auf den intensiv begrünten Dachflächen der 1-, 5- und 6- geschossigen Bebauung durch Planeintrag festgesetzt.

5.1.6.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind abzüglich der konstruktiv erforderlichen Flächen, der Flächen für Gebäudetechnik, der aus technischen Gründen begehbaren Flächen sowie der Dachterrassenflächen intensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 25 cm zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen. Im Bereich der Baum- und Gehölzpflanzungen ist die Substrathöhe entsprechend zu erhöhen.

5.1.6.3 Fassaden- und Wandbegrünung

Im Innenhof des Gebäudes sind fensterlose, vertikale Fassadenabschnitte mithilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen; ebenso die Wände der Technikaufbauten auf den Dächern.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen haben positive Auswirkungen auf Menschen und Umwelt. Standortgerechte und klimaresiliente Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume und die sonstige Vegetation das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Baugrundstücks bzw. des Bauvorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur "Kompensation" des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen und Teilen der Fassaden festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer stärker aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte und bepflanzte Flächen zur Abkühlung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung bei.

Auf eine vollflächige Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. gefährden.

Die für den Innenhof festgesetzte Fassadenbegrünung hat, ähnlich wie die Dachbegrünung und Gehölzanpflanzungen, positive kleinklimatische Effekte, in dem die sommerliche Aufheizung der Fassade bzw. des Baukörpers verringert wird und Stickoxide und CO₂ absorbiert sowie Feinstaub gebunden werden. Weiterhin kann die Fassadenbegrünung einen Beitrag zum Artenschutz, insbesondere für Insekten und Vögel, leisten.

5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm:

Zur Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms wurde der Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B37, Bismarckstraße, Otto-Stabel-Straße, Dammstraße, Rheinuferstraße, Lichtenberger Straße, Wredestraße und Ludwigsstraße sowie der Schienenverkehrslärm der Deutschen Bahn und der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH ermittelt und die Verkehrslärmpegel entsprechend der DIN 18005-1 bewertet. Die zugrunde liegenden Verkehrsmengen resultieren aus den Angaben des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan sowie aus den Prognosedaten der Deutschen Bahn und der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass an den zur Bundesstraße B37 orientierten Südfassaden Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu ca. 5 dB am Tag zu erwarten sind. Nachtwerte zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind nicht von Belang, da bei den zugrundeliegenden Büronutzungen im MK nicht von einer nächtlichen Nutzung ausgegangen werden kann. Weiterhin wird an allen Nachweisorten im Plangebiet die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag nicht überschritten.

Bei einer Überschreitung der in der DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte, hier für Kerngebiet (MK), sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, etwa in Form einer Schallschutzwand oder Schallschutz durch größere Abstände sind angesichts der innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Struktur und Bauform nicht zielführend.

Im Rahmen der Bebauung wird daher ein passiver Schallschutz notwendig, der eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume vorsieht. Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind daher die Außenbauteile der Gebäude bei Büroräumen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechend der DIN 4109 anzulegen. Grundlage sind die maßgeblichen, geschossweise ermittelten Außenlärmpegel, die in die Festsetzungen aufgenommen wurden. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm:

Im Rahmen des Bebauungsplans sind, wie im vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 648, nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässig.

Dies gilt aufgrund der festgesetzten Baugebietsarten Mischgebiet bzw. Kerngebiet und der tatsächlichen Nutzungen auch für die Umgebung des Vorhabens.

Im Schallgutachten wurden mögliche Geräuschimmissionen, ausgehend von gewerblichen Nutzungen im Rahmen des geplanten Vorhabens und deren Auswirkung auf die nächstgelegene Wohnbebauung und auf die Nutzungen im eigenen Gebäude entsprechend der DIN 18005 und der TA Lärm ermittelt und bewertet.

Dabei wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen und die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu Betriebsabläufen, Gebäudetechnik, Außengastronomie, etc. zugrunde gelegt. Untersucht wurden Anlieferungsvorgänge mit LKW und Kleintransporter, haustechnische Anlagen, Tiefgaragenzufahrt und Außengastronomie. Sollten sich im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens signifikante Abweichungen von den im Gutachten getroffenen Annahmen ergeben, so sind diese entsprechend zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht sowohl am eigenen Vorhaben als auch an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Unzulässig hohe Spitzenpegel im Tages- oder Nachtzeitraum liegen nicht vor.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Festsetzungen erforderlich.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen:

Bei der Beurteilung von Gewerbelärm sind die Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen, auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entsprechend der TA Lärm (Abschnitt 7.4 i.V.m. Abschnitt 6.1), zu berücksichtigen.

Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs des geplanten Betriebs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück sind durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich zu mindern, wenn:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Um die Notwendigkeit organisatorischer Maßnahmen festzustellen, müssen alle drei Bedingungen erfüllt sein. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Fahrzeugbewegungen, die durch das Bauvorhaben verursacht werden können, ist keine Erhöhung um 3 dB in den Nachbargebäuden zu erwarten, da eine Verdopplung der Verkehrsmenge auf den Straßen der Umgebung des Vorhabens nicht anzunehmen ist. Auf eine Betrachtung der Verkehrsgeräusche kann daher entsprechend den Vorgaben der TA Lärm verzichtet werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgebend. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fassaden- und sonstige Gestaltung realisiert wird.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der prominenten Lage des Plangebietes an einem der wichtigsten Plätze der Ludwigshafener Innenstadt Rechnung getragen werden.

5.2.2 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem oben genannten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des

architektonischen Konzeptes sein und werden daher in ihrer Art und Größe sowie der Anbringungshöhe begrenzt und auf die Fassaden abgestimmt. Durch den zusätzlichen Ausschluss von störenden Anlagen soll insgesamt eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, eine Überformung der Fassaden und Störungen durch besondere Lichteffekte etc. vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

5.2.3 Antennen

Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind aufgrund der zentralen und exponierten Lage unzulässig. Damit soll den oben genannten Gestaltungszielen ebenfalls Rechnung getragen werden.

5.2.4 Stellplätze

Zur eindeutigen Regelung der notwendigen Stellplätze und deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren wird festgesetzt, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen, "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge", in der Fassung vom 24.07.2000 zu errechnen und nachzuweisen sind.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein muss innerhalb des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Plangebietes hoch ansteht und korrespondierend zum Wasserstand des Rheins schwanken kann. Die Ausführungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen (Gründung, Abdichtung der Untergeschosse, Wasserhaltung während der Bauzeit) müssen entsprechend berücksichtigt werden, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden. Für die Berücksichtigung in der weiteren Planung wird daher auch der von der SGD Süd prognostizierte Höchstgrundwasserstand von 91,50 m ü. NHN benannt. Diese Höhenlage ist als Bemessungswasserstand für das Bauwerk anzusetzen. Es wird weiterhin empfohlen, den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) als Bauwasserstand anzunehmen.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 Satzung über die Fernheizung

Die Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001, gilt unabhängig vom planungsrechtlichen Status der Bauflächen. Daher ist die Satzung auch innerhalb des Plangebietes gültig. Sie beinhaltet insbesondere einen Anschlusszwang für die Grundstückseigentümer und einen Benutzungszwang für die Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten.

5.4.2 Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ 100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca. $\frac{3}{4}$ der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet, weshalb diese Information als nach-

richtliche Übernahme (in Textform) in den Plan aufgenommen wird. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Bereich des Plangebietes erreicht werden. Die Bauherren werden auf diese Gefahrenlage aufmerksam gemacht, um sie bei der Vorhabenplanung frühzeitig zu bedenken und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung von Schäden in Bezug auf ihr Bauvorhaben zu treffen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

5.5 Hinweise

5.5.1 Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen liegen Versorgungsleitungen für Fernwärme, Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Im Rahmen der weiteren Planung sowie der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die betroffenen Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Stadt Ludwigshafen entsprechend zu schützen oder ggf. zu verlegen.

5.5.2 Archäologische Funde

Bei Grabungen ist nicht auszuschließen, dass archäologisch wichtige Funde zutage treten. Die Finder sind zur Anzeige verpflichtet. Das Denkmalrecht regelt und sichert die fachgerechte Bergung der Funde und fallweise weitere Erforschungen des Grabungsfeldes. Der unterhalb des ehemaligen Gebäudes „Tortenschachtel“ vorhandene Bunker ist weder in der Liste der Kulturdenkmäler, noch in der Denkmaltopografie der Stadt Ludwigshafen aufgeführt. Eine Prüfung der Generaldirektion kulturelles Erbe im November 2019 hat zudem ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der noch erhaltenen Bauteile nicht begründet werden kann.

5.5.3 Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen bedeutet, Wohnungen, Gebäude sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Die §§ 36, 44 sowie 51 LBauO sind zu beachten. Darüber hinaus sind die einschlägigen Regelwerke, insbesondere die DIN 18040 und entsprechende Ergänzungen anzuwenden.

5.5.4 Bodenschutzrechtliche Belange und Abfälle, Entsorgung von Aushub

Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist und unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich macht. Bei Auffälligkeiten des Untergrundes, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima) zu informieren. Da durch den Bebauungsplan keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen und bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

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

5.5.5 Grundwasserhaltung / Wasserrechtliche Belange

Aufgrund der Nähe zum Rhein muss innerhalb des Plangebietes mit einem hoch anstehenden und korrespondierend zum Wasserstand des Rheins schwankenden Grundwasserstand gerechnet werden. Eine entsprechende Kennzeichnung (in Textform) wurde daher aufgenommen. Die Baugrubensohle liegt nach den Ergebnissen des Gutachtens zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung deutlich über dem mittleren Höchstgrundwasserstand der letzten 10 Jahre. Eine Grundwasserabsenkung ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Aufgrund der Schwankungen des Grundwasserstandes wird, im Falle einer Grundwasserentnahme und -ableitung jedoch vorsorglich auf die Genehmigungspflicht nach Wasserhaushaltsgesetz und die Zuständigkeit des Bereichs Umwelt der Stadt Ludwigshafen hingewiesen.

5.5.6 Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Bei der Hinweiskarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landes Rheinland-Pfalz sind die Siedlungsgebiete ausgenommen (siehe <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/>). Aus Datenschutzgründen wurde der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein die Veröffentlichung der erstellten Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Ludwigshafens untersagt. Erste Einschätzungen können jedoch der veröffentlichten Muldenkarte entnommen werden. Zudem kann jeder Grundstückseigentümer einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung, auf Antrag erhalten.

5.5.7 Natürliches Radonpotential

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

5.5.8 DIN - Normen

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen, Halbergstraße 1, einsehbar.

5.5.9 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan sind die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer "Umweltprüfung" zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichtes zu dokumentieren.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines 5- bis 7-geschossigen Bürohauses mit ca. 9.550 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Büroflächen in den Obergeschossen, ca. 3.140 m² BGF Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss vorgesehen. Aufgrund eines Logistikterminals am Standort Kaiserwörthhafen in dem auch Gefahrstoffe umgeschlagen und gelagert werden und deshalb einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellt ("Störfallbetriebe") ist eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich.

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichts richten sich nach den in der Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteile, Angaben und Beschreibungen sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigenden Belangen.

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

6.1.1.1 Inhalt und Ziele

Auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes (ehemaliges Kaufhof Gebäude/"Tortenschachtel") soll als Nachfolgeprojekt des ursprünglich geplanten Metropolenprojekts (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz") ein neues, städtebauliches Nachfolgeprojekt entwickelt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688, "Bürohaus Berliner Platz" soll der prominenten Lage zwischen dem Berliner Platz und der Bismarckstraße Rechnung getragen werden. Neben den Flächen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sind im Erdgeschoss und im Untergeschoss Flächen für Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Grundlage für die Konzeption ist eine zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger abgestimmte Hochbauplanung des Architekturbüros Max Dudler. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht liegt das geplante Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze und weist eine wesentlich geringere bauliche Dichte auf als die Vorgängerplanung. Aufgrund eines geringeren Stellplatzbedarfs kann ebenso auf den Eingriff in den südwestlich liegenden Platanenhain verzichtet werden.

6.1.1.2 Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Weiterhin werden die überbaubare Grundstücksfläche durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften regeln die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Werbeanlagen, Antennen und die Berechnungsgrundlage der erforderlichen

Stellplätze. Über das Baugrundstück hinaus sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.1.1.3 Standort

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen und seit vielen Jahren vollständig überbauten Standort, der nun brachliegt. Das ca. 2.575 m² große Grundstück liegt zentral in der Stadtmitte, angrenzend an einen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs sowie in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes "Ludwigshafen-(Rhein)-Mitte". Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück des Vorhabens mit der Flurstücksnummer 632/40 sowie die angrenzenden öffentlichen Platz- Wege- und Verkehrsflächen.

6.1.1.4 Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden

Die Größe der Grundflächen für das geplante Gebäude beträgt insgesamt ca. 2.575 m². Die Fläche war bereits in der Vergangenheit vollständig überbaut und liegt nach den Aushubmaßnahmen des Vorgängerprojektes brach. Die Neubebauung sieht ebenfalls eine vollständige Über- bzw. Unterbauung vor.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhalteten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Pflanzbeeten und Baumscheiben ebenso vollständig befestigt bzw. versiegelt. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Durch die Inanspruchnahme einer bisher bereits bebauten und vollständig erschlossenen Fläche entspricht das Vorhaben im besonderen Maße dem Gebot einer flächensparenden und bodenschonenden Planung.

6.1.2 Umweltschutzziele

6.1.2.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen	Erstellung von • Schallgutachten, • Gutachten zur Besonnung, Windfeld, Luftschadstoffe • Bodengutachten • "Seveso"-/Störfallgutachten
	BundesImmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen	Siehe oben
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge	Siehe oben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)	Siehe oben
	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich	• Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • Erstellung Artenschutzgutachten • Berücksichtigung der Ergebnisse und der empfohlenen Maßnahmen • entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.	Siehe oben
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen	Siehe oben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

		ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) die biologische Vielfalt	
	Natura 2000-Gebiete	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	keine Betroffenheit - Das FFH-Gebiet Nr. 6616-304 "Rheinniederung Speyer Ludwigshafen" liegt im Süden Ludwigshafens und ist ca. 4,5 km entfernt. - Das Vogelschutzgebiet Nr. 6516-401 "Neuhofener Altrhein mit Prinz-Karl-Wörth" liegt etwa 3,8 km vom Vorhabensbereich entfernt.
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Erhalt oder Wiederherstellung von dauerhaft überlebensfähigen Populationen	- Erstellung Artenschutzgutachten - Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan wie Anpflanzungen, Nisthilfen, Vogelschutzglas, Insektenschutz

Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz-Verordnung	Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturschicht • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.	• Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • keine erneuten Eingriffe in den Boden
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen durch die Kennzeichnungspflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.	Siehe oben
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	• Wasser- bzw. grundwasser- "unkritische" Nutzungen im Bebauungsplan • Zurückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Regenwasser • Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz und eines Entwässerungskonzeptes
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei	Siehe oben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

		den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.	
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.	• Keine besonderen, immissionsträchtigen Nutzungen • Vermeidung von Emissionen durch Anschluss an Fernwärme • Berücksichtigung eines "Störfallbetriebes" im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am Standort Kaiserwörthhafen durch gutachterliche Stellungnahme
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Siehe oben
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	• Keine klimaschädigenden Nutzungen • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges

			Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Aufgrund innerstädtischer Lage keine Auswirkung auf die Landschaft
	BauGB	Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	• Brachfläche ohne baukulturelle Bedeutung • Bodendenkmale aufgrund bisheriger Unterkellerung unwahrscheinlich • keine erneuten Eingriffe in den Boden • Aufnahme eines Hinweises der Generaldirektion

			kulturelles Erbe bezüglich des Umgangs mit möglichen archäologischen Funden
	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere die Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern.	

6.1.2.2 Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachplan	Inhaltliche Vorgaben	Art der Berücksichtigung
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	Festlegungen im Bereich des Plangebietes: • Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)	Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Festlegungen
Flächennutzungsplan 1999	Darstellung des Vorhabengrundstücks als gemischte Baufläche	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen insbesondere auf der Grundlage der im Anhang genannten Fachgutachten und Planungen sowie den von den Fachämtern der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen.

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die innerstädtische Lage des Grundstücks zwischen den Platz- und Verkehrsflächen des Berliner Platzes und der Bismarckstraße, die umliegende Baustruktur, sowie die bisher bereits vollständige Überbauung und derzeitige Brache des Grundstücks gekennzeichnet.

6.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Tieren und Pflanzen sind der Schutz der Arten und ihre Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind auch Biotopfunktionen und Biotopvernetzungsfunktionen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen dabei geschützte Gebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete nach § 1 Abs. 1 Nr. 7b BauGB.

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine der genannten Schutzgebiete ausgewiesen oder geplant. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da es sich bei der Untersuchungsfläche fast ausschließlich um eine mehrere Meter tiefe Baugrube handelt, sind entsprechend der Brache gewisse temporäre Lebensraumstrukturen entstanden:

- Aufkommende Pioniergehölze am Ostrand der Fläche wie Pappeln, Weiden, Birken, Schmetterlingssträucher und Götterbaum ohne baumförmigen Aufwuchs. Der Boden und die Wände der Baugrube sind vegetationsfrei.

- Zur Zeit der Bestandsaufnahme im September 2024 bestanden auf zwei kleinen Teilflächen im Norden der Baugrube temporäre, flache, naturferne Wasserflächen.
- In der nordwestlichen Ecke der Baugrube befindet sich ein Zugang zu dem ehemaligen unterirdischen Bunker, dessen Zugang durch eine Metaltür vollständig verschlossen ist.
- In den Wänden der Baugrube bestehen stellenweise unterschiedlich große Hohlräume und Halbhöhlen.

Die artenschutzrechtliche Erfassung und Prüfung erfolgte durch Geländebegehungen im September 2024 sowie anhand der vorhandenen Biotopausstattung einschließlich der Umgebung. Das Vorhandensein folgender Arten konnte dabei erfasst oder ausgeschlossen werden:

- Artengruppen
Aufgrund vorhandener bzw. fehlender Biotop- und Habitatsstrukturen kann ein Vorkommen fast aller streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für Arten dauerhafter Gewässer, der Sümpfe und Moore, des Grün- und Offenlandes, sowie von größeren Gehölzbeständen, insbesondere des Waldes einschließlich der Altholz-Bewohner.
- Pflanzen
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Standorte oder Wuchsbedingungen, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Pflanzenarten zulassen.
- Weichtiere
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Weichtierarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Standorte oder Lebensbedingungen, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Weichtierarten zulassen.
- Insekten
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Insektenarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Standorte oder Lebensbedingungen, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Insektenarten zulassen.
- Amphibien
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Amphibienarten festgestellt werden. Die aktuell vorhandenen temporären flachen Kleinstwasserflächen stellen potenziell Laichgewässer für Pionierarten unter den Amphibien wie Wechsel-, Kreuz- und Knoblauchkröte dar. Aufgrund der Lage in der Innenstadt, der umgebenden Straßenräume, der hohen Baugrubenwände und der erst kurzfristigen Existenz sowie der Entfernung zu den nächsten bekannten Vorkommen/Beständen ist eine Existenz dieser Arten praktisch ausgeschlossen.
- Reptilien
Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Reptilienarten festgestellt werden. Die aktuell in der Baugrube vorhandene Aufschüttung aus groben Gesteinsbrocken stellt potenziell einen Teil-Lebensraum für Mauereidechsen dar. Trotz geeigneter Witterungsbedingungen konnten aber keine Mauereidechsen beobachtet werden. Für eine Existenz einer Mauereidechsen-Population fehlt aktuell jegliche Vegetation, die die Lebensgrundlage von Insekten, Larven etc. darstellt und von denen sich Mauereidechsen ernähren. Die Lage in der Innenstadt, vollständig umgeben von versiegelten und befahrenen Verkehrsflächen, dürfte darüber hinaus auch die Besiedlung durch Mauereidechsen höchstwahrscheinlich verhindern.
- Vögel
Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Vogelarten festgestellt werden. Es bestehen auch keine Habitate, die die Existenz von streng geschützten Vogelarten zulassen.
Von den besonders geschützten Vogelarten konnten im aktuellen Erfassungszeitraum nur ein Exemplar der Schafstelze beobachtet werden. Ob sich der beobachtete Vogel

nur zufällig und temporär in der Baugrube aufgehalten hat, konnte im Untersuchungszeitraum September nicht verifiziert werden. Mit dem Vorkommen von weiteren besonders geschützten Singvögeln wie zum Beispiel dem Hausrotschwanz und anderen Gebäude- oder (Halb-) Höhlenbrütern (im Bereich der Nischen und Höhlen der Baugrube) und weiteren Freibrütern im Bereich vorhandener Gehölze ist zu rechnen.

Bei diesen Vogelarten handelt es sich aufgrund ihrer relativ unspezifischen Ansprüche um weit verbreitete Arten, deren lokale Population durch den Verlust von kleinräumigen Lebens- und Fortpflanzungsstätten im Rahmen der Verwirklichung des Bauprojektes nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

- Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Quartiere von streng geschützten Fledermausarten nachgewiesen werden. Als potenzielle Frühjahrs- bzw. Sommer-Quartiere kommen einerseits die Höhlen in den Wänden der Baugrube und des Weiteren der Eingangsbereich zum ehemaligen Tiefbunker in Frage. Fledermäuse oder Spuren von ihnen konnten während der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Unabhängig von der aktuellen Untersuchung wurden in der jüngeren Vergangenheit Fledermäuse in der Umgebung gemeldet. Dabei handelt es sich insbesondere um Vorkommen von den in Innenstädten recht weitverbreiteten Zwergfledermäusen. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit war die Überprüfung bzw. Ermittlung von möglichen Fledermaus-Jagdrevieren im Bereich des Berliner Platzes aktuell nicht mehr ausreichend möglich. Potenzielle Jagdreviere in der Umgebung bleiben auch nach der Bebauung des Berliner Platzes weiterhin erhalten.

- Sonstige Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet konnten keine besonders oder streng geschützten Säugetierarten festgestellt werden. Es bestehen auch keinerlei Habitate, die die Existenz von streng oder besonders geschützten Säugetierarten zu lassen.

6.2.1.2 Fläche und Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktionen zu bewahren. Die Fläche des Geltungsbereichs war seit vielen Jahren bereits über- und unterbaut. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche entspricht in hohem Maße dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die vorangegangene Bebauung und die derzeitige Baugrube sind die genannten Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Schützenswerter Mutterboden im Sinne des § 202 BauGB ist im Planbereich und der unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die Untersuchungen des Bodens bzw. des Baugrundes wurden bereits beim vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" gutachterlich untersucht. Diese Untersuchung liegt nun in aktualisierter Form vor.

6.2.1.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser sind zu unterscheiden. Als Schutzziele sind insbesondere die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen unmittelbarer Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Der Rhein liegt in einer Entfernung von ca. 300 m und ist durch die Wohn- und Bürobebauung am Berliner Platz sowie die Straßen Lichtenberger Straße und Rheinuferstraße von dem Vorhaben getrennt. Die Grundwassersituation wurde im Rahmen der bereits genannten Bodenuntersuchung dokumentiert. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Ludwigs- hafen wurde für den höchsten Grundwasserstand eine Studie der SGD Süd herangezogen,

die den HGW mit 91,5 m über NN angibt. Der mittlere Höchstwassergrundstand aus den Jahreshöchstständen der letzten 10 Jahre wurde mit 89,5 m über NN angenommen und wird als Bemessungswasserstand während der Baumaßnahme empfohlen.

Der Hochwasserschutz ist durch die Hochwasserschutzlinie entlang der Rheinpromenade mit 95,3 m über NN genannt. Das heißt, bis zu dieser Höhe ist ein Schutz gegen Hochwasserstände des Rheins vorhanden. Die Hochwasserschutzlinie ist bemessen auf ein 100-jähriges Rheinhochwasser. Das Bemessungshochwasser im Bereich des Vorhabens liegt nach Auskunft der SGD Süd bei etwa 94,5 m über NN und entspricht einem 200-jährigen Hochwasserereignis. Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans liegen bei 95 m über NN, dies entspricht der angrenzenden öffentlichen Platzfläche.

6.2.1.4 Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind insbesondere die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen. Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen. Das innerstädtische Klima am Vorhabenstandort ist durch dichte Bebauung, geringe bzw. fehlende Vegetation, Emissionen von Luftschadstoffen und Wärme belastet. Dies führt zu höheren Durchschnittstemperaturen und Schadstoffkonzentrationen sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten als im Umland. Durch die Brache werden derzeit keine CO₂- oder sonstigen Schadstoffemissionen verursacht.

6.2.1.5 Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes "Landschaft" sind insbesondere das Erscheinungsbild der Landschaft, das es in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten gilt, sowie ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum sowie die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu berücksichtigen.

Das geplante Vorhaben liegt im innerörtlichen bebauten Bereich und hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

6.2.1.6 Natura 2000-Gebiete

Mit den Natura 2000-Gebieten entsprechend § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllen der Bund und die Länder, die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und zum Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

Das Schutzziel der Natura 2000-Gebiete sind insbesondere der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden neben den FFH-Flächen auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebiete integriert. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Rheiniederung Speyer Ludwigshafen", Nr. 6 616-304 liegt im Süden der Stadt Ludwigshafen und ist ca. 4,5 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet "Neuhofener Altrhein mit Prinz-Karl-Wörth" Nr. 6516-401 liegt ebenfalls im Süden von Ludwigshafen und ist ca. 3,8 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt. Entsprechend der Entfernung sind die beiden genannten Schutzgebiete nicht von dem Vorhaben betroffen.

6.2.1.7 Mensch und seine Gesundheit

Ziel ist es, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt vor umweltbezogenen Auswirkungen zu schützen. Zur Wahrung der Daseinsfunktionen der ansässi-

gen Bevölkerung sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungsfunktionen und Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Von der brachliegenden Fläche gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Der Zustand der Brache wird jedoch der prominenten Lage im Herzen der Stadt nicht gerecht und wirkt störend und negativ auf die Nachbarschaft, das Wohnumfeld, die Aufenthaltsqualität, die umliegenden Einzelhandelsbetriebe, sowie auf den angrenzenden öffentlichen Raum.

6.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Flächen oder Objekte des Grabungs- oder Denkmalschutzes liegen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vor. Aufgrund der vorangegangenen Unterkellerung und der derzeit vorliegenden Baugrube ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Eingriffe in den Boden werden voraussichtlich nicht über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Die Anregungen der Bodendenkmalpflege wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer

Durch die Brachfläche des Grundstücks gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen, Abfälle oder Abwasser von dem Grundstück aus.

6.2.1.10 Energie

Durch die Brachfläche wird derzeit keine Energie verbraucht.

6.2.1.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne

Zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 wurde ein integrierter Landschaftsplan erstellt. Der Textteil und die Kartendarstellungen des Landschaftsplanes beinhalten aufgrund der Maßstäblichkeit und der Entstehungszeit keine Darstellungen, die zu beachten wären oder die über die Erkenntnisse der bereits erstellten Gutachten zu beachten wären.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 ist die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Im aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" ist das Vorhabengrundstück ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, die umliegenden Flächen als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

6.2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bestandssituation hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität.

6.2.1.13 Wechselwirkungen

In der Bestandssituation ist nicht mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

6.2.1.14 Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Brachfläche für einen unbestimmten Zeitraum bestehen. Aufgrund der stadtgestalterisch desolaten Situation ist eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz angrenzender öffentlicher Wege und Straßenflächen sowie negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Stadtbild zu erwarten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der "möglichen erheblichen Auswirkungen" entsprechend Anlage 1 BauGB									
Prognose entsprechend Anlage 1 BauGB: →		aa) Bau, Betrieb, Abriss	bb) Nutzung natürl. Re- sourcen	cc) Emis- sio- nen	dd) Ab- fälle	ee) Unfälle + Kata- strophen	ff) Kumula- tionswir- kung	gg) Klima + Klima- wandel	hh) Techni- ken + Stoffe
Umwelt- belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 a -i ↓									
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Fläche, Boden	Bau								
	Be- rieb								
Wasser	Bau	x							
	Be- rieb								
Luft, Klima	Bau								
	Be- rieb								
Landschaft	Bau								
	Be- rieb								
Natura 2000	Bau								
	Be- rieb								
Mensch	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Kultur- und Sachgüter	Bau								
	Be- rieb								
Emissionen, Abfälle, Abwässer	Bau								
	Be- rieb								
erneuerbare Energien + sparsame Nutzung	Bau								
	Be- rieb	x							
Landschafts- pläne + sonstige Pläne	Bau								
	Be- rieb								
Luftqualität	Bau	x							
	Be- rieb								
Wechsel- wirkungen	Bau								
	Be- rieb								

6.2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bauphase:

Durch die Räumung der Brache bzw. der Baugrube sind potenziell vorkommende Vogel- und Fledermausarten betroffen. Entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. In der Bauphase sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Tiere oder die biologische Vielfalt zu erwarten. Die Ruderalvegetation und der Aufwuchs von Pioniergehölzen am Ostrand des Baugrundstücks müssen im Zuge der Bauvorbereitung entfernt werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt während der Bauphase zu erwarten.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase sind keine Auswirkungen auf Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Baum- und Gehölzstandorte zur Neuanpflanzung, eine intensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung im Innenhof festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen auch Tieren und der biologischen Vielfalt. Zum Insektenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Die im Artenschutzgutachten empfohlenen Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse werden ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zum Schutz vor Vogelschlag werden Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung und der Fenster- und Glasflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wird zur Durchführung, Koordination und Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung verbindlich aufgenommen.

6.2.2.2 Fläche und Boden

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche oder Boden.

6.2.2.3 Wasser

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Plangebietsfläche hat durch die geringe Flächengröße und die bisher bereits vollständige Überbauung keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Bei der vorangegangenen umwelttechnischen Untergrunderkundung wurde ein Grundwasserstand zwischen 7,5 m und 8,0 m unterhalb Geländeoberkante (95 m ü. NN festgestellt).

Der mittlere Höchstgrundwasserstand (MHGW) der letzten 10 Jahre liegt bei 89,46 m ü. NN und damit ca. 5 m unterhalb Geländeoberkante. Aus Untersuchungen der SGD Süd wird ein Höchstgrundwasserstand von 91,5 m ü. NN zugrunde gelegt.

Die Bodenplatte des Untergeschosses liegt deutlich über der Höhe des mittleren Höchstgrundwasserstandes der letzten 10 Jahre und je nach Ausführung des Kellergeschosses geringfügig innerhalb des von der SGD Süd angenommenen Höchstgrundwasserstandes HGW von 91,50 m.

Der mittlere Höchstgrundwasserstand der letzten 10 Jahre wird im Bodengutachten als Bemessungswasserstand während der Baumaßnahme empfohlen. Nach den Empfehlungen des Bodengutachters soll eine wasserdichte Baugrube hergestellt werden. Eine Grundwasserabsenkung ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht erforderlich.

Insgesamt ist damit keine bzw. nur ein sehr geringer Eingriff in das Grundwasser während der Bauphase zu erwarten. Beeinträchtigungen des Gebäudes durch das Grundwasser werden

durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Wasserundurchlässigkeit des Untergeschosses) gewährleistet.

Falls im Rahmen der Boden- und Gründungsarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so werden diese entsprechend gesetzlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt und potenzielle Grundwasserverunreinigungen vermieden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des geplanten Überbauungsgrades und des vorhandenen Bunkers nicht möglich. Eine Rückhaltung, Verdunstung und eine stark verringerte und verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgt durch die intensive Begrünung der Dachflächen.

Durch das Vorhaben entsteht Abwasser mit haushaltsähnlicher Belastung. Dieses wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet.

6.2.2.4 Luft und Klima

Das Vorhaben hat in der Bau- oder Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Das geplante Vorhaben führt im Vergleich zu der derzeitigen Brache zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies hat gewisse Auswirkungen auf die eher kleinräumig wirksamen Bedingungen der Schadstoffausbreitung/Staubbelastung. Angesichts der vorhandenen Grundbelastung der Umgebung ergeben sich insgesamt keine nennenswerten Veränderungen.

Im Unterschied zum Vorgänger-Bebauungsplanverfahren kann aufgrund der geringeren baulichen Dichte auf den Bau einer zusätzlichen Tiefgarage verzichtet werden. Die Belastungen für Luft und Klima sind entsprechend niedriger.

Bereits zur vorangegangenen Bebauungsplanung wurden gutachterlich Aussagen zu Luftschadstoffen erarbeitet, die die damalige Hochhaus- und Tiefgaragenplanung zur Grundlage hatten. Insgesamt waren beim Vorgängerverfahren hinsichtlich der Luftschadstoffe keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Die Überarbeitung und Aktualisierung des entsprechenden Gutachtens kommt aufgrund der entfallenden Tiefgarage (Platanenhain) sowie des insgesamt stark verringerten Verkehrsaufkommens zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Luftschadstoffe weiterhin keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit abzuleiten sind.

Das Vorhaben liegt unmittelbar an einem ÖPNV-Knotenpunkt und ist im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" hervorragend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus und der Bahn zu erreichen. Auf dieser Grundlage kann der Anteil des Individualverkehrs reduziert und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermieden werden.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen wird das Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angebunden. Damit gehen auch von den Gebäuden keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus. Weiterhin haben die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Baumpflanzungen positive Effekte auf Kleinklima und Lufthygiene. Zusätzlich können CO₂- und Schadstoffemissionen durch die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik auf den Technikflächen) reduziert werden.

Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Über die Anforderungen des Bebauungsplans und sonstigen gesetzlichen Anforderungen, etwa des Gebäudeenergiegesetzes hinaus, soll das Vorhaben nach einem international anerkannten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen zertifiziert werden. Ein zentraler Punkt ist dabei die "Ökobilanz des Gebäudes" mit ebenfalls luft- und klimarelevanten Kenngrößen sowie des CO₂ Ausstoßes und des Energiebedarfs über den gesamten Lebenszyklus.

6.2.2.5 Landschaft

Insgesamt hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft.

6.2.2.6 Natura 2000 – Gebiete

Bedingt durch die innerstädtische Lage und die große Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten hat das Vorhaben in der Bau- oder Betriebsphase keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

6.2.2.7 Mensch und seine Gesundheit

Bauphase:

Während der Bauphase ist mit emissionsbedingten Belastungen, insbesondere mit Staub und Lärm zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr und ist zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Der Lärm während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsphase:

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie durch technische Anlagen zu erwarten. Zur Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten zeigt auf, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen des (Gewerbe-) Lärms, die am nächstgelegenen Wohngebäude in der Nachbarschaft und an dem eigenen Bauvorhaben rechnerisch ermittelt wurden, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Kerngebiete nicht überschreiten.

Durch den von der Umgebung ausgehenden Verkehrslärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung wird daher ein passiver Schallschutz notwendig, der eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume vorsieht. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die nächstgelegene Wohnbebauung und auf die Nutzungen im eigenen Gebäude entsprechend der DIN 18005 und der TA Lärm ermittelt und bewertet. Dabei wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen und die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu Betriebsabläufen, Gebäudetechnik, Außengastronomie etc. zugrunde gelegt. Sollten sich im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens signifikante Abweichungen von den im Gutachten getroffenen Annahmen ergeben, so sind diese entsprechend zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nach den Empfehlungen des Schallgutachtens nicht erforderlich.

Zu Auswirkungen von Luft, Schadstoffen und Klima auf den Mensch und seine Gesundheit siehe Kapitel „Luft und Klima“.

Die Verschattung bzw. veränderten Besonnungsverhältnisse durch das Vorhaben wurden, wie bereits im Vorgängerbebauungsplanverfahren „Hochhaus Berliner Platz“, für die nächstgelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude gutachterlich geprüft. Durch die reduzierten Gebäudehöhen von ursprünglich 7-19 Geschoße auf nun 5 bis 7 Geschoße verbessert sich die Belichtungssituation deutlich.

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass an den benachbarten Wohnnutzungen auch im Winterhalbjahr Besonnungsverhältnisse gegeben sind, die den Anforderungen der in der DIN 5034 genannten Orientierungswerte entsprechen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass trotz der durch das Vorhaben eingeschränkten Besonnung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belichtungssituation zu erwarten ist.

Weiterhin wurden sowohl für das Bebauungsplanverfahren „Hochhaus Berliner Platz“ und das nun vorliegende Verfahren die Windverhältnisse und der Windkomfort geprüft, die sich durch eine hohe Bebauung in der unmittelbaren Umgebung verändern können. Für den Bereich des Berliner Platzes wurde eine erhöhte mittlere Windgeschwindigkeit berechnet. Im Bereich des geplanten Hochhauses und der umliegenden größeren Freiflächen und zwischen den Gebäuden wurden teilweise erhöhte Böigkeiten prognostiziert. Für Aufenthaltsbereiche und Außen-gastronomie wurden Windverhältnisse ermittelt, die noch zulässig, aber durch erhöhte Böig-keiten im Komfort eingeschränkt gewesen wären.

Die gutachterliche Stellungnahme zum nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren kommt aufgrund der stark reduzierten Höhenentwicklung zu dem Ergebnis, dass „moderat beein-flusste bodennahe Windverhältnisse zu erwarten sind, die denen der umliegenden städtischen Verhältnisse entsprechen“. Insgesamt seien keine erhöhte Böigkeiten und oder ungünstigen Bedingungen bezüglich Windkomfort und keine entsprechenden Nutzungseinschränkungen im Nahbereich der geplanten Bebauung zu erwarten.

Positive Auswirkungen auf den Menschen entstehen durch die Beseitigung der städtebauli-chen Brache und der Aufwertung der städtebaulichen Situation des Grundstücks und der Um-gebung. Durch den Neubau entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbar-schaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels, eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der angrenzenden öffentlichen Flächen.

Von dem Vorhaben gehen insgesamt keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

6.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Neu-bebauung und Beseitigung der Brache entstehen positive Effekte für die Sachgüter (Bebau-ung) der Umgebung. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und des vorliegenden Aushubs der Baugrube sind Funde von Bodendenkmälern nicht zu erwarten. Die Anregungen der Bo-dendenkmalpflege wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.2.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer

Insgesamt sind durch Emissionen, Abfälle oder Abwässer des Vorhabens keine signifikanten Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten.

Bauphase:

Mögliche Emissionen in der Bauphase resultieren insbesondere aus dem Baustellenbetrieb und dem Baustellenverkehr und sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt. Abfälle während der Bauphase werden so weit wie möglich ver-mieden und falls möglich der Wiederverwertung zugeführt. Nicht wiederverwendungsfähige Böden-, Abbruch- und Baumaterialien werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase entstehen verkehrsbedingte Emissionen des Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehres. Diese sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt.

Weiterhin entstehen in der Betriebsphase weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc., die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden. Abwässer entstehen ebenfalls in haushaltsähnlicher Zusammensetzung und Menge und werden über die vorhandene Kanalisation entsorgt.

6.2.2.10 Energie

Bauphase:

Keine relevanten Auswirkungen

Betriebsphase:

Durch die geplanten Nutzungen entstehen keine besonderen Anforderungen bezüglich des Energiebedarfs oder der Energieversorgung. Eine kompakte Bauweise mit einem günstigen Wandflächenverhältnis im Vergleich zum Bauvolumen sowie die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes führen zu einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch im Vergleich zum vorangegangenen Gebäude. Über die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinaus ist eine Zertifizierung des Gebäudes entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder vergleichbarer Bewertungssysteme für nachhaltige und umweltfreundliche Gebäude wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) vorgesehen.

Eine Versorgung mit Energie ist über die vorhandenen, leitungsgebundenen Energieträger Strom, Gas und Fernwärme möglich. Zusätzlich ist eine eigene, regenerative Stromerzeugung durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Technikaufbauten vorgesehen.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt.

6.2.2.11 Landschaftsplan und sonstige Pläne

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes sowie sonstigen Fachplänen und informellen Planungen und hat damit keine erheblichen Auswirkungen.

6.2.2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die zentrale Lage des Vorhabens und die hervorragende Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, zu Fuß und mit dem Fahrrad werden notwendige Fahrten mit dem privaten Pkw reduziert. Das Vorhaben selbst hat keine nennenswerten Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase auf die Luftqualität. Des Weiteren sind keine Auswirkungen auf die Ziele und Maßnahmen der Luftreinhalteplanung der Stadt Ludwigshafen zu erwarten.

6.2.2.13 Wechselwirkungen und Kumulierung

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechsel- und Kumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechsel- und Kumulationswirkungen aus Verlagerungseffekten und der Veränderung komplexer Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Durch die vorangegangene, vollständige Überbauung des Grundstücks, die vorbelastete, innerstädtische Lage sowie die

überwiegend positiven Auswirkungen des Vorhabens sind keine Wechselwirkungen oder Kumulationseffekte in der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten.

6.2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik. Von den eingesetzten Techniken und Stoffen gehen keine erheblichen Auswirkungen in der Bau- oder Betriebsphase aus.

6.2.3 Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, mit denen nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden sollen, betreffen insbesondere die des Artenschutzes, des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung des Stadtklimas.

Maßnahmen für den Artenschutz:

- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Vogelschutz durch Minimierung des Vogelschlagrisikos mit entsprechender Fenster- und Fassadengestaltung sowie der Festsetzung von reflexionsarmen Fenster- und Glasflächen
- Verschluss von potenziellen Brutmöglichkeiten in den Baugrubenwänden und dem Tiefbunker im Winterhalbjahr
- Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen oder am Gebäude
- Schaffung von Fledermausquartieren durch Festsetzung von Fledermausflachkästen an Bäumen oder am Gebäude
- Baum-, Dach- und Fassadenbegrünung
- Insektenschonende Beleuchtung

Maßnahmen für den Schallschutz:

- Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind die Außenbauteile der Gebäude bei Büroräumen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechend der DIN 4109 auszulegen. Grundlage sind die maßgeblichen, geschossweise ermittelten Außenlärmpegel, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

Maßnahmen zur Luftreinhaltung und des Stadtklimas:

- Anschluss an die Fernwärme
- Baum- und Gehölzpflanzungen
- intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Innenhof
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch zentrale Lage am ÖPNV-Knotenpunkt
- Photovoltaikanlage

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren "Hochhaus Berliner Platz" wurden alternative Überlegungen zur Einbeziehung des Sparkassengebäudes sowie Alternativen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprüft.

Die nun vorliegende Planung stellt insgesamt eine Alternative zu der bisherigen Planung dar. Das Vorhaben unterscheidet sich deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung,

der Baumasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere umweltbezogene Auswirkungen.

Eine grundsätzliche Alternative zur Wiedernutzbarmachung und Bebauung der Brachfläche würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

6.2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Am Kaiserwörthhafen wird in einer Entfernung von ca. 2.000 m zum Plangebiet des Vorhabens ein Logistikterminal betrieben, in dem auch Gefahrstoffe umgeschlagen und gelagert werden. Das Terminal stellt einen Betriebsbereich nach § 3a Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Sinne eines "Störfallbetriebs" dar. Zur Ermittlung möglicher Nutzungskonflikte und angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten wurde von der Stadt Ludwigshafen ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

Im vorliegenden Gutachten sind die erforderlichen Abstände für den Referenzstoff Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Plangebietes von ca. 2.100 m ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Der Referenzstoff Acrolein wird im Betriebsbereich der Contargo-Rhein Neckar GmbH am Kaiserwörthhafen derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Wie bereits im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren bedeutet die Ausweisung eines Kerngebietes (MK), welches sich in über 2 km Entfernung zum Betriebsbereich befindet und bereits vor Durchführung der vorliegenden Planung einer schutzbedürftigen, innerstädtischen und kerngebietstypischen Mischnutzung unterliegt, keine bedeutende Nutzungsänderung und somit keine wesentliche Erhöhung des Störfallrisikos.

Belange des Unfall- und Katastrophenschutzes stehen damit der beabsichtigten Vorhabenplanung nicht entgegen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der jeweiligen Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Auswertung der Angaben sind nicht aufgetreten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne eines Monitorings sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Immobilie des ehemaligen Kaufhausgebäudes ("Tortenschachtel") an zentraler Stelle der Ludwigshafener Innenstadt wurde bereits vor Jahren abgebrochen. Der in der Folge erstellte

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz", konnte von dem damaligen Vorhabenträger nicht realisiert werden. Die Fläche des Baugrundstücks liegt derzeit entsprechend brach.

Das Grundstück war bereits in der Vergangenheit vollständig überbaut und durch die angrenzenden öffentlichen Flächen gut erschlossen. Durch die neue Vorhabenplanung ist nun ein kompaktes 5- bis 7-geschossiges Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Einzelhandelsflächen sowie gastronomischen Angeboten geplant. Angesichts der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen bisher bereits bebauten und erschlossenen Fläche sowie der genannten Nutzungen gehen von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird entsprechend Vorsorge getroffen. Durch Baumpflanzungen, intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Bereich des Innenhofs werden positive Effekte für Mensch und Umwelt erzielt.

Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen, insbesondere zum Artenschutz, zur Regenwasserrückhaltung sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

6.3.4 Quellen

- Eigene Ortsbegehungen am 06.06.2024, 24.07.2024 und 30.09.2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014
- Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen
- Onlinekarten- und Datendienste des Geoportals Rheinland-Pfalz
- Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten, GICON GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Johannes Mazomeit, Ludwigshafen, Anfang November 2024
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth und Partner, Annweiler, 17.10.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung, Köhler und Leutwein, Karlsruhe, 04.11.2024
- Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz, Ingenieurbüro Genest GmbH, Ludwigshafen, 19.11.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zu Windfeld, Besonnung und Luftschadstoffen, Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, 05.11.2024
- Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz/Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hofmann und Röttgen, Limburgerhof, 13.11.2024

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mögliche weitere Auswirkungen der Planung wurden insbesondere im Rahmen des Umweltberichts gewürdigt. Es sind keine nennenswerten weiteren Auswirkungen erkennbar.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Grundstückszuschnitte ausgelöst.

8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger erforderlich. Dieser ist gemäß § 12 Abs.1 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und beinhaltet insbesondere die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der für das Verfahren erforderliche Beschluss des Durchführungsvertrages wurde Stadtrat am 09.12.2024 gefasst.

8.3 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich – sofern es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt - im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 keine öffentlichen Aufwendungen. Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von dem Vorhabenträger übernommen.

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 10.2.) zu entnehmen.

9.1 Belange, die für die Planung sprechen

- Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Beseitigung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen.
- Eine städtebaulich desolate Situation sowie negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft, das Stadtbild und das Image der Stadt werden bereinigt.
- Für das Vorhaben wird eine bereits erschlossene und in der Vergangenheit vollständig überbaute Fläche genutzt.
- Die Planung entspricht den Zielen zur Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Durch die Lage am Nahverkehrsknoten Berliner Platz sowie der innerstädtischen Versorgungsinfrastruktur entspricht das Vorhaben dem Leitbild einer "Stadt der kurzen Wege".
- Gegenüber dem ursprünglich geplanten "Metropol-Projekt" wurden die Geschossfläche, die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhe deutlich reduziert und damit eine bessere Integration in das bestehende Stadtbild ermöglicht.
- Durch die geringere bauliche Nutzung des Grundstücks gegenüber dem geplanten "Metropol-Projekt" entsteht weniger Verkehr mit entsprechend geringeren Emissionen.
- Durch den geringeren Stellplatzbedarf wird auf die Tiefgarage im Bereich des Platanenhains verzichtet. Der vorhandene Baumbestand kann ohne jeglichen Eingriff erhalten bleiben.
- Mit der Bebauung werden die angrenzenden öffentlichen Straßen- und Platzräume wiederhergestellt und aufgewertet. Die Nutzungsmischung, insbesondere im Erdgeschoss, trägt zur Belebung und Vitalität der umliegenden Bereiche bei.
- Im Vergleich zum Vorgängerprojekt "Metropol" wurden noch umfassendere Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung, zur Begrünung und zum Regenwasserrückhalt vorgesehen.
- Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft.

- Gegenüber dem ursprünglich geplanten "Metropol-Projekt" verbessert sich die Besonnungs-/ Verschattungssituation in der Nachbarschaft sowie die Windverhältnisse und der Windkomfort im öffentlichen Raum.

9.2 Belange, die gegen die Planung sprechen

- Gegenüber dem derzeitigen Zustand als Brachfläche verschlechtert sich die Besonnungs-/ Verschattungssituation in der Nachbarschaft sowie die Windverhältnisse und der Windkomfort im öffentlichen Raum.
- Durch Bebauung der bisherigen Brachfläche entfällt die Option einer anderweitigen Nutzung oder Freihaltung der Fläche
- Durch Bebauung der bisherigen Brachfläche entfällt die Option einer höheren baulichen Ausnutzung und einer städtebaulichen Dominante, wie sie etwa bei dem ursprünglich geplanten "Metropol-Projekt" vorgesehen war.
- Durch die bauliche Nutzung des Grundstücks entstehen gegenüber dem Status quo Verkehre mit entsprechenden Emissionen.
- Mit der Bautätigkeit und der späteren Nutzung sind Auswirkungen verbunden (Energie- und Ressourcenverbrauch, Emissionen, Störungen während der Bauzeit, Verkehre und Belebung der angrenzenden Flächen, etc.) die von einer Brachflächen nicht ausgehen.

9.3 Abwägung der Belange

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Ludwigshafen.

Die planerischen Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung und der Landes- und Regionalplanung wurden im Planverfahren berücksichtigt. Dies waren insbesondere:

- eine städtebauliche Entwicklung, vorrangig als Maßnahme der Innenentwicklung
- die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse
- die bauliche Erneuerung und Fortentwicklung sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche,
- die Belange der Wirtschaft, hier insbesondere die planerische Voraussetzung für die Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs
- die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier ISEK)

Mit der Planung wird eine bisher bereits erschlossene und ursprünglich vollständig überbaute Fläche in Anspruch genommen und einer adäquaten und kerngebietstypischen Nutzungsmischung zugeführt. Die Umsetzung des Vorhabens trägt zu einer Belebung und Vitalität der Umgebung bei. Durch die geplante Bebauung wird das räumliche Gefüge der angrenzenden Straßen- und Plätze aufgewertet und wiederhergestellt. Die Lage des Vorhabens am wichtigsten Nahverkehrsknoten der Stadt erfordert eine angemessene bauliche Dichte.

Gegenüber der Vorgängerplanung wurden die Gebäudehöhe und die Baumasse etwa halbiert und auf einen Eingriff in den Platanenhain zugunsten einer Tiefgarage verzichtet. Die Höhenentwicklung mit maximal 7 Geschossen nimmt nun entsprechende Rücksicht auf die umliegende Bebauung.

Umweltbelange, insbesondere hinsichtlich des Klimaschutzes, des Schalls, des Artenschutzes sowie der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers wurden umfassend ermittelt und bewertet und soweit erforderlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Regelungen des Durchführungsvertrages sowie die Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungsplanung aufgenommen.

Auf die Planung einer Wohnbebauung wurde angesichts des hervorragenden Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandortes sowie der erheblichen Immissionen aus dem Bahn- und Straßenverkehr verzichtet. Grünordnerische Maßnahmen sind angesichts der angestrebten baulichen Dichte insbesondere als intensive Dachbegrünung, einer Begrünung der Innenhoffassaden sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Raum vorgesehen. Umfassende Grün- und Freiflächen sind angesichts der geringen Grundstücksgröße, eines Unterbaus durch eine ehemalige Bunkeranlage sowie der vielfältigen Funktionen der öffentlichen Flächen nicht möglich.

Durch die unmittelbare Lage am Nahverkehrsknotenpunkt und ein stark reduziertes Stellplatzangebot in der Tiefgarage soll der motorisierte Ziel- und Quellverkehr am Vorhaben auf ein Minimum begrenzt werden.

In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, vereinbar. Die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und ein ausgewogener Interessenausgleich erzielt.

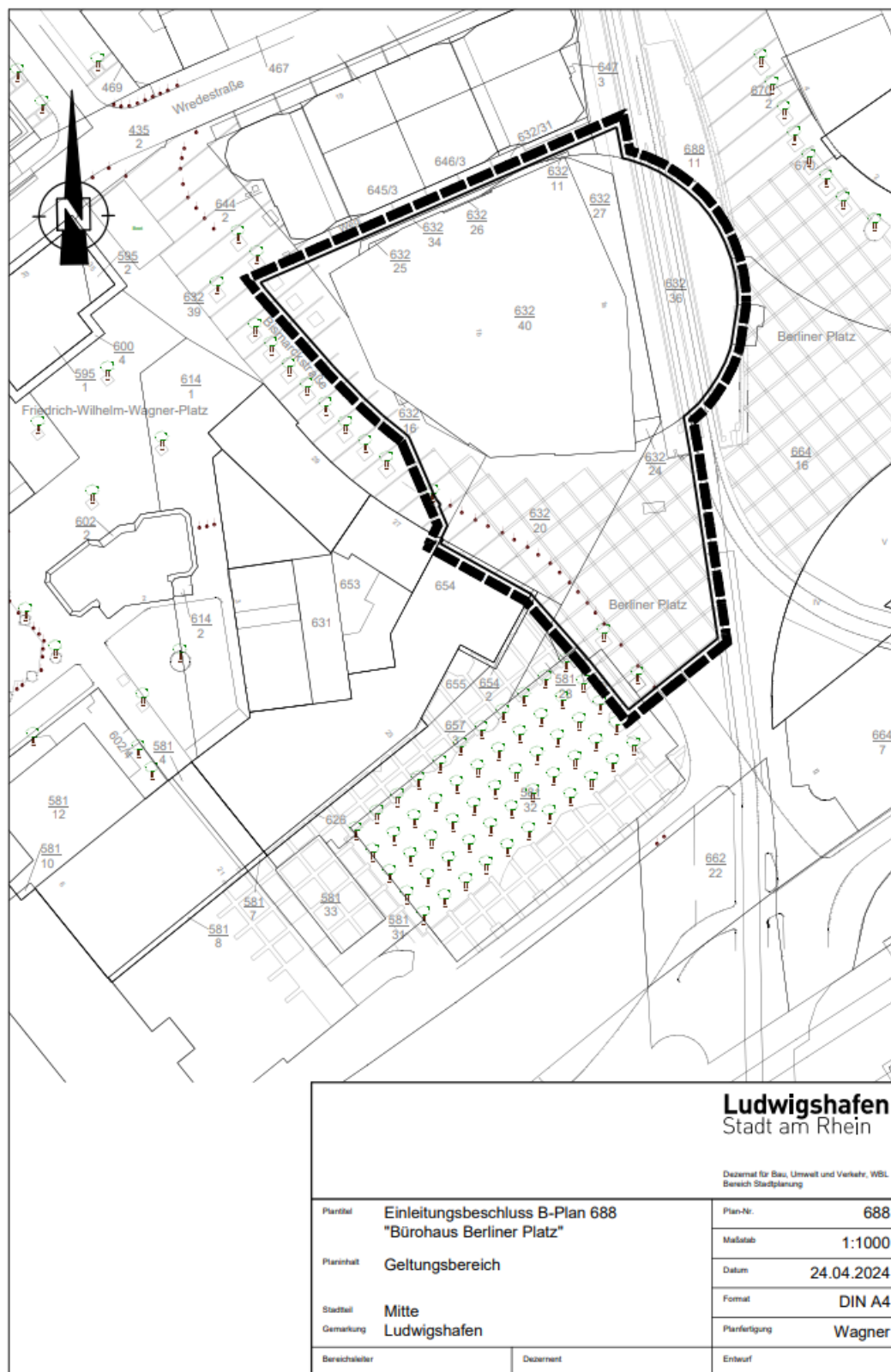
Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den 20.02.2025

Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich



10.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**10.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 22.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis einschließlich zum 16.08.2024 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.	Architekturbeirat	X		
3.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz	X		
4.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Städtebauliche Erneuerungen	X		
5.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Schulaufsicht	X		
6.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz			X
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
8.	Bundesnetzagentur	X		
9.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
10.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien			X
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 21, Bauleitplanung			X
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk	X		
13.	Deutscher Wetterdienst		X	
14.	Dienstleistungszentrum, Ländlicher Raum Rheinpfalz		X	
15.	Eisenbahn Bundesamt		X	
16.	Ericsson Services GmbH		X	
17.	Freireligiöse Landesgemeinde der Pfalz	X		
18.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
19.	GDKE RP Direktion Landesarchäologie Speyer			X
20.	GDKE RP Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte		X	
21.	GDKE RP Direktion Landesarchäologie, Direktion Landesdenkmalpflege	X		
22.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Rheinland-Pfalz e.V.	X		
23.	Gesundheitsamt	X		

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

24.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
25.	Handelsverband, Südwest e.V.		X	
26.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
27.	Industrie- und Handelskammer		X	
28.	Interessengemeinschaft Behinderter	X		
29.	Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz	X		
30.	Katholisches Stadtdekanat Ludwigshafen	X		
31.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Referat 63, Planung und Umweltschutz	X		
32.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
33.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
34.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
35.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
36.	Landesjagdverband	X		
37.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter	X		
38.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes	X		
39.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	
40.	Naturfreunde, Die, Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
41.	Naturschutzbund	X		
42.	Netze BW GmbH		X	
43.	Neuapostolische Kirche	X		
44.	Open Grid Europe GmbH	X		
45.	PfalzKom		X	
46.	Pfalzwerke Netz AG		X	
47.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
48.	POLLICHIA	X		
49.	Protestantisches Dekanat Ludwigshafen	X		
50.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
51.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
52.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
53.	Stadtverwaltung Mannheim	X		
54.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB – Referat 34			X

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

55.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Naturschutzbehörde, Referat 42		X	
56.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		
57.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 4, Referat 41	X		
58.	Technische Werke AG	X		
59.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		
60.	TWL Netze GmbH			X
61.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
62.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
63.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz	X		
64.	Vodafone GmbH			X
65.	Vulcan Energie Ressourcen GmbH	X		
66.	W.E.G. mbH	X		
67.	Wintershall Holding GmbH	X		
68.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
69.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-161, Stadtentwicklung Raumordnung und Landesplanung			X
70.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-22 Feuerwehr			X
71.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 2-13 Immobilien		X	
72.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 2-15 Straßenverkehr	X		
73.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-13 Schulen	X		
74.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-14 Jugendamt	X		
75.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-15 Kindertagesstätten	X		
76.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-122 Stadterneuerung	X		
77.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-123 Verkehrsplanung ÖPNV	X		
78.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-125 Untere Denkmalschutzbehörde	X		
79.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-14 Tiefbau			X
80.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-152 Umwelt & Klima (Naturschutz, Landschaftsplanung)	X		
81.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-153 Umwelt & Klima (Freiraumplanung, Grünconsulting)	X		
82.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-154 Umwelt & Klima (Bodenschutz, Immissionen)			X

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

83.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-155 Umwelt & Klima (Wasser, Abfall)	X		
84.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-16 Geoinformation und Vermessung	X		
85.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-17 Bauaufsicht		X	
86.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-22 Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
87.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X
88.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 5-112 Steuerung - Sozialplanung und Projekte			X
89.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 5-13 Teilhabe, Pflege und Senioren	X		
90.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Ortsbeirat	X		

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 27.06.2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, 16.08.2024 Angesichts des vernichtenden Urteils der Umwelthilfe zum Thema Versiegelung und Hitzeschutz wollen wir jegliche neue Bebauung in Ludwigshafen in Frage stellen. Leider ist das noch lange kein realistisches Szenario. Bei der neuen Planung ist immerhin zu erkennen, dass sowohl die Höhe des Hauses, als auch der Flächenverbrauch für Parkplätze dem Umfeld angepasst sind. Die Dimensionen sind immer noch massiv und finden keine Entsprechung im geplanten Grün. Die Begründung und der vorliegende Plan enthalten schöne Bilder, aber nur vage Beschreibungen, die für den Naturschutz wenig Rückschlüsse auf tatsächliche Nachhaltigkeit zulassen. Es ist Dachbegrünung vorgesehen, aber mit viel Platz für Soziale Treffpunkte. Daraus kann man schließen, dass es sich wohl um Kübelbepflanzung handeln wird, mit entsprechend hohem Bewässerungsbedarf und wenig Ruhe für Insekten und Vögel. Sind hier Zisternen vorgesehen? Gibt es ein modernes Regenwasser-Versickerungskonzept? Eine Doppelnutzung, Dachbegrünung plus Solarpaneels sind zeitgemäß, aber nicht erkennbar. Die verwendeten Baumaterialien sollten näher benannt werden, um ihre Nachhaltigkeit bewerten zu können. Kommen Recycling Materialien zum Einsatz? Eventuell auch gerettetes Material aus Abbruchhäusern? Zur Nachhaltigkeit gehört auch die CO2 Bilanz aus Herstellung und Bau. Wie sieht es damit aus? Fassadenbegrünung wäre bei der dargestellten Planung möglich und in jedem Fall sinnvoll und wünschenswert. Es gibt Richtlinien für nachhaltiges Bauen, anhand derer man eine Planung beurteilen kann. Der Bauherr sollte sich nicht scheuen, seine Planung transparent daran auszurichten. Nur dann darf er auch mit Nachhaltigkeit werben. Uns stellt sich eine weitere Frage. Der öffentliche Nahverkehr wird immer wichtiger und braucht Fläche und Erweiterungsmöglichkeiten. Wie ist die Bebauung in diesem Zusammenhang am Berliner Platz zu sehen? Eine zukunftsorientierte Darstellung des Raumes für den ÖPNV in der Planung am Berliner Platz ist von großem öffentlichem Interesse.	Zur Untersuchung der Umwelthilfe: Zur Untersuchung der Umwelthilfe lässt grundsätzlich sich festhalten, dass im Stadtgebiet Ludwigshafen der Versiegelungsgrad in den Wohnsiedlungsbereichen nicht wesentlich anders ist als in anderen Städten. Ein wesentlicher Faktor in Ludwigshafen ist der Anteil an Industrie und verarbeitendem Gewerbe, der sehr hohe Versiegelungsgrade aufweist. Mit dem aktuellen Förderprojekt "Fit for (Climate) Future" soll die Erstellung einer Stadtklimaanalyse mit einem daraus folgenden Klimaanpassungskonzept auf den Weg gebracht werden. Zunächst findet eine intensive Analyse des vergangenen, aktuellen und projizierten zukünftigen Stadtklimas statt, um sogenannte städtische Hitzeinseln zu identifizieren. Aufbauend auf den Ergebnissen werden Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Überwärmung bestimmter Bereiche entwickelt und priorisiert. Ein Fokus liegt dabei auch auf industriellen Flächen. Die Ergebnisse fließen in die derzeit in Überarbeitung befindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ein, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

	• Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Der Hinweis zur Untersuchung der Umwelthilfe wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung jegliche neue Bebauung in Frage zu stellen, wird nicht gefolgt. Zu Höhe und Massivität: Das Maß der Überbauung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte, insbesondere angesichts des angrenzenden Nahverkehrsknotens. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht wurde die Gebäudehöhe im Vergleich zum vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ mehr als halbiert und orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Bebauung der Umgebung. Die Höhe liegt unterhalb der Hochhausgrenze und
--	---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		das Vorhaben weist eine wesentlich geringere bauliche Dichte als die Vorgängerplanung auf. Der genannte „Flächenverbrauch“ findet nicht statt, da ausschließlich eine bisher bereits erschlossene und vollständig bebaute Fläche betroffen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur weiteren Reduktion des Bebauungsumfangs wird nicht gefolgt. Zur Dachbegrünung: Die genannten „Kübelbepflanzung“ auf den Dächern ist nicht vorgesehen. Für die Dachflächen ist insgesamt eine umfassende intensive Dachbegrünung, auch mit Bäumen und Sträuchern, festgesetzt. Die Art der Bewässerung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Auf den Technikflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen geplant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Baumaterialien und CO2-Bilanz: Die Konkretisierung von Baumaterialien oder eine CO2-Bilanz für die Herstellung und den Bau des Vorhabens sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Für das Vorhaben ist eine Zertifizierung entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder vergleichbarer Bewertungssysteme für nachhaltige und umweltfreundliche Gebäude vorgesehen. Hier werden Nachhaltigkeitsziele für den kompletten Lebenszyklus des Vorhabens definiert. Die Versorgung mit Energie ist über die vorhandenen, leitungsgebundenen Energieträger Strom, und Fernwärme vorgesehen. Zusätzlich ist eine eigene, regenerative Stromerzeugung durch die Errichtung einer Photovol-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		taikanlage auf den Dachflächen der Technikaufbauten vorgesehen. Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum öffentlichen Nahverkehr: Durch die unmittelbare Lage des Vorhabens am Nahverkehrsknoten Berliner Platz profitieren Beschäftigte und Kunden des Vorhabens sowie der Nahverkehr selbst, durch eine entsprechend höhere Nachfrage. Ein künftiger Flächenbedarf ist nicht ersichtlich. Die relevanten Planungsträger des ÖPNV wie die DB AG, die DB Regio Bus GmbH, die Rhein-Haardt-Bahn GmbH, die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, der Verkehrsverbund Rhein-Neckar, sowie die Verkehrsplanung und der Bereich Tiefbau wie auch der Bereich Straßenverkehr der Stadt Ludwigshafen wurden im Verfahren beteiligt und haben keine entsprechenden Anregungen abgegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
2.	Deutsche Bahn AG + DB Immobilien, 23.07.2024 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben.	

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Allgemeines Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Photovoltaik Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.	Zu Allgemeines: Aufgrund der Entfernung und der Dammlage der Bahnanlagen sind die genannten Behinderungen, Gefährdungen, Beschädigungen oder Verunreinigungen nicht zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Photovoltaik: Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf dem Dach des Vorhabens geplant. Die Anlagen liegen damit deutlich höher als die Bahnanlagen. Eine Blendwirkung oder Reflexionen können daher ausgeschlossen werden. Lärmemissionen des Schienenverkehrs wurden gutachterlich untersucht. Nennenswerte „Reflexionseffekte“ sind nicht zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Bauarbeiten:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Bauarbeiten Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Immissionen Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten vom Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger zu tragen. Haftungspflicht des Bauherrn Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Die Hinweise zu Bauarbeiten, Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbauplanung und Erschließung sowie die Durchführung von Baumaßnahmen. Die nächstgelegenen Bahntrasse liegt in Dammlage, wird durch eine begleitende Lärmschutzwand begrenzt und ist ca. 130m vom Vorhaben entfernt. Die genannten Sachverhalte, etwa zur Lagerung von Baumaterialien etc. sind daher nicht von Belang. Werbeanlagen im Bereich des Vorhabens sind zudem auf die Höhe des 1.Obergeschosses begrenzt. Negative Auswirkungen des Vorhabens durch Lichtzeichen oder Beleuchtungsanlagen sind daher nicht zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Abstandsflächen: Die genannten Abstandsflächen können aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den Grundstücken der Bahn sicher eingehalten werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Immissionen: Die Schallimmissionen wurden gutachterlich überprüft und bewertet. Die bebauungsplanrelevanten Inhalte des Schallgutachtens wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Emissionen des Bahnbetriebs sind aufgrund der Entfernung, der Dammlage, der Abschirmung durch Lärmschutzwände sowie angesichts der gewerblichen Nutzung des Vorhabens nicht von Belang.

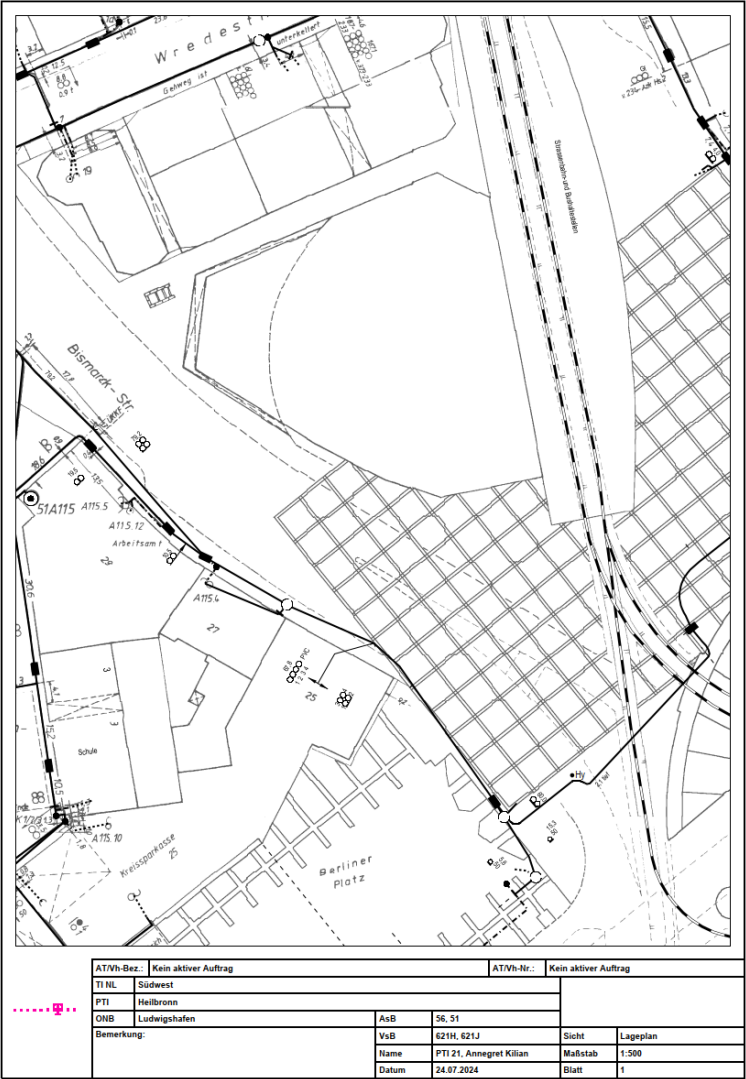
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Haftungspflicht: Haftungsfragen, mögliche Auswirkungen aus der Bautätigkeit oder für die Zeit nach der Bautätigkeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 21, Bauleitplanung, 24.07.2024	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Durchführung von Baumaßnahmen. Die in der Anlage dargestellten Telekommunikationsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Flächen im südlichen und westlichen Rand des Plangebietes. In den Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Hinweis zu Leitungstrassen und zur Einholung einer entsprechenden Auskunft vor der Durchführung von Erdarbeiten aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht möglich, da uns noch nicht alle Unterlagen (z. B. zeichnerischer Teil) zum Bebauungsplan vorliegen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Vorhabenträger, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Herr Rößling Tel.: +49 6201 258647, Mail: kurt.roessling@telekom.de) in Verbindung setzen möchten. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Sollten Sie zusätzlich zu unserer elektronischen Antwort, die Stellungnahme handschriftlich unterschrieben und in Papierform benötigen, bitten wir um eine kurze Rückmeldung.	

3.1 Anlage



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer, 23.07.2024 in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen römischen Einzelfund (Fundstelle Ludwigshafen 2). Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass das o.g. Vorhaben die genannten Fundstellen berührt, haben wir gegenüber der Planung keine Bedenken. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.	Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Umgang mit archäologischen Funden wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	
5.	Landesamt für Geologie und Bergbau, 20.08.2024	

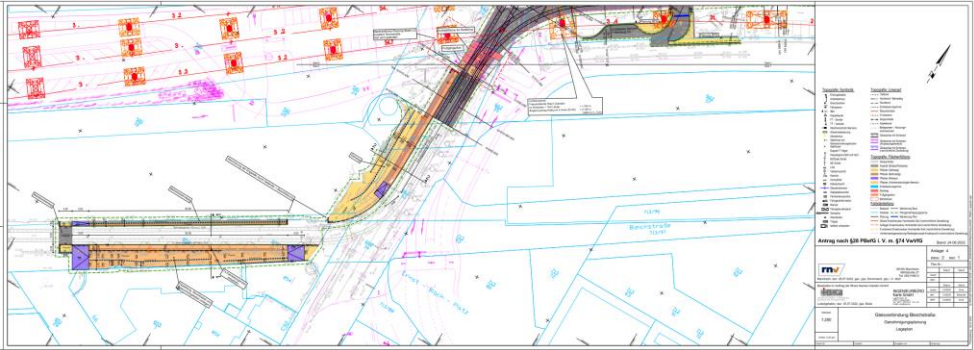
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

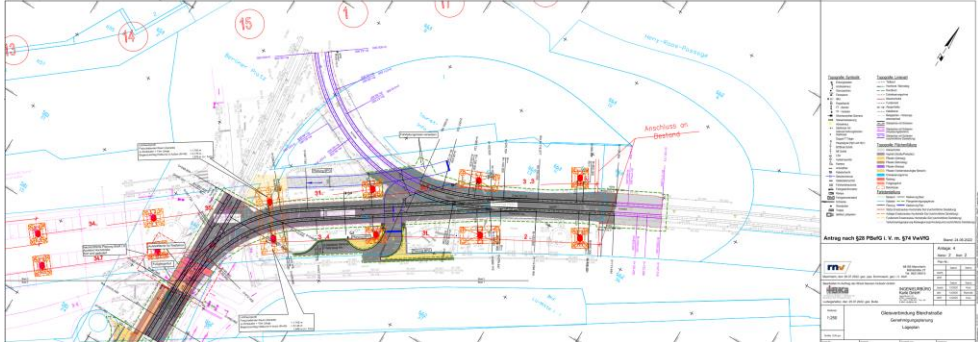
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme und Lithium "Ludwig". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.	Zu Bergbau/Altbergbau: Die Vulcan Energie Ressourcen GmbH wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Boden und Baugrund – allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeolDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.	Zu Boden und Baugrund: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu GeolDG: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	
6.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, 15.08.2024 Das Plangebiet betrifft unsere Gleisanlagen und unsere Haltestelle Berliner Platz. Wir stimmen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte zu: • Im Zusammenhang mit der neuen Planung regen wir einen Austausch im Rahmen eines Termins auf Arbeitsebene an. Neben der Klärung der betrieblichen Rahmenbedingungen bzw. Zwangspunkte sind ebenso potenzielle Synergien im Hinblick auf eine Verbesserung der Infrastruktur an der Haltestelle Berliner Platz zu prüfen. Hierzu wenden Sie sich bitte an unseren Ansprechpartner planung_bau@rnv-online.de • Im Umfeld des Plangebiets liegt der Maßnahmenbereichs der geplanten Gleisverbindung Bleichstraße, für die 2022 im Rahmen der Maßnahmengenehmigung das städtische Koordinierungsverfahren durchgeführt wurde. Die Planung ist im Anhang zu finden. • Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Bahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Betriebsgeräusche (bspw. Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Klimaanlage etc.), Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen sowie Abgase, Staub oder Partikel- und Funkenflug aus Bautätigkeiten hin. Auch elektromagnetische Felder aus unserer Infrastruktur können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist durch geeignete Maßnahmen des Antragstellers für ausreichenden Eigenschutz zu sorgen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv können nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen. • Im Anhang erhalten Sie die Stellungnahme zum Bauantrag für das Metropol-Hochhaus von 2022. Wir weisen daraufhin, dass die hier gemachten Anforderungen auch für das neue Bürohaus gelten.	Zu Austausch auf Arbeitsebene: Die Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-123 Verkehrsplanung ÖPNV steht in engem Austausch mit der der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH. Der Anregung wird gefolgt. Zum Umfeld des Plangebietes: Die geplante Gleisverbindung Bleichstraße, vgl. Anhang, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs: Der durch die Stadtbahn verursachte Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Grundlage waren die von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH zur Verfügung gestellten Daten vom 02.09.2024 und vom 03.09.2024.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• zu 2.2 Geltungsbereich: In Ludwigshafen wird der Begriff Stadtbahn statt Straßenbahn benutzt. Wir bitten dies zu ändern. • Zu Verkehrliche Erschließung: Die sich in unmittelbarer Nähe befindende Haltestelle Berliner Platz wird im Regelverkehr durch zahlreiche Bus- und Stadtbahnlinien bedient. • Zu Immissionsschutz: Wir bitten zu beachten, dass künftig mit einer Steigerung des Bus- und Stadtbahnverkehrs zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen ist. • Wir verweisen weiterhin auf die Stellungnahme vom 15.01.2020 zum Bauleitverfahren Nr. 648. Alle dort getätigten Aussagen haben auch für das neue Projekt Gültigkeit. • Wir bitten weiterum um eine Prüfung, ob die Einengung der Bismarckstr. bis zur tatsächlichen Umsetzung einer Bebauung nach neuem Bebauungsplan für einige Zeit aufgehoben werden und der Steig G der Haltestelle Berliner Platz genutzt werden kann. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen. Die Stellungnahme und Anlagen werden digital an bauleitplanung@ludwigshafen.de verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach. Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.  <i>Anlage Gleisverbindung Bleichstraße, Lageplan1, 24.06.2022</i>	Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen (gesamten) Verkehrslärms Orientierungswert-Überschreitungen im Plangebiet von bis zu 5 dB tags zu erwarten sind. In den Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zu „geeigneten Maßnahmen (Schallschutz)“ wird gefolgt. Zur Stellungnahme des Bauantrags Metropol aus dem Jahr 2022: Die genannte Stellungnahme ist als Anlage beigefügt. Die Hinweise im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens betreffen die Begleitscheinungen des Stadtbahnbetriebs, die Breite des Bahnsteigs, die Durchführung der Baumaßnahmen, Schutzmaßnahmen, Kostenübernahmeregelungen und die erforderliche Abstimmung mit der rnv und sind insgesamt nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 2.2 Geltungsbereich: Der Begriff Straßenbahn wurde durch Stadtbahn ersetzt. Der Anregung wird gefolgt. Zu verkehrliche Erschließung:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 Anlage Gleisverbindung Bleichstraße, Lageplan2, 24.06.2022	Die entsprechende Formulierung wurde in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Zu Immissionsschutz: Die Prognosedaten wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Zur Stellungnahme vom 15.01.2020: Die Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplans „Metropol“ vom 15.01.2020 wurde, soweit auf das aktuelle Verfahren übertragbar, berücksichtigt. Die Stellungnahme vom 15.01.2020 ist Anlage beigefügt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur zeichnerischen Darstellung der Fahrbeziehungen von Buslinien wird nicht gefolgt. Zur Einengung der Bismarckstraße: Die Anregung zur temporären Aufhebung der „Einengung Bismarckstraße“ und der Nutzung des „Steigs G“ der Haltestelle sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Details des Straßenausbaus, die Organisation der Baustelle und eine mögliche Nutzung des Steiges G der Haltestelle sind Gegenstand nachgelagerter Planung und der Abstimmung zwischen der Stadt Ludwigshafen und der RNV.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<i>Anlage Stellungnahme zum <u>Bauantrag</u> „Metropol Ludwigshafen vom 19.02.2020:</i> vielen Dank für die Zusendung des Bauantrags AZ 2040-19 „Metropol Ludwigshafen“. Wir nehmen wie folgt Stellung: Wir möchten den Bauherrn ausdrücklich darauf hinweisen, dass auf dem Stadtbahngelände auch künftig Stadtbahnbetrieb mit all seinen Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall durch Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- und insbesondere Herzstücküberfahrten sowie Kurvenquietschen hin. Neben den Schallemissionen ist auch mit Luftschadstoffen (Abgasen) aus dem Busbetrieb, Erschütterungen aus dem Stadtbahn- und Busbetrieb und Einwirkungen aus den elektrischen Anlagen des Stadtbahnbetriebs zu rechnen. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahnverkehr und Busverkehr zu rechnen. Einschränkungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtbahn- und Busbetriebs sind nicht möglich. Wir bitten folgende Auflagen zum Bauantrag vorzugeben: 1. In den Planunterlagen sind vom Antragsteller noch Vermaßungen einzutragen, z. B. Abstand Gebäudekante bis Bahnsteigkante. 2. Für die nutzbare Bahnsteigbreite des westlichen an das Hochhaus angrenzenden Steigs ist ein Maß von 5,50m einzuhalten. Die Länge des nutzbaren Bahnsteigs darf nicht eingeschränkt werden und muss die heutige Länge erreichen. 3. Während der Bauzeit kann die Mindestbreite bei Bedarf auf 4,50m bis 5,00m Meter reduziert werden – entsprechend der Breite bis zum derzeitigen Bauzaun (Stand 2019). Zusätzlich müssen Kabelschachtabdeckungen wie bereits heute für erforderliche Arbeiten zugänglich sein. Die Länge des nutzbaren Bahnsteigs darf nicht eingeschränkt werden und muss die heutige Länge erreichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

	4. Die rnv GmbH ist in die Gestaltungsplanung der umliegenden Verkehrsflächen, insbesondere im Bereich der Stadtbahnhaltestelle, einzubinden. 5. Abweichend vom Bauantrag ist für die Planung des taktilen Leitsystems an Bushaltestellen der zwischen Stadt Ludwigshafen und rnv GmbH abgestimmte Regelplan im jeweils aktuellen Stand zu verwenden. 6. Der Stadtbahnbetrieb darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen im Rahmen der Bautätigkeiten auf die Betriebsanlagen der rnv (Gleise, Fahrleitung, Bahnsteige/Haltestelleneinrichtungen, Signale, etc.) sind auszuschließen. 7. Die von der rnv GmbH noch vorzugebenden Mindestabstände zu den Betriebsanlagen der rnv (Gleis und Fahrleitung) sind zu beachten. 8. Kurzzeitige unvermeidliche Unterbrechungen der Abwicklung des ÖPNV aufgrund des Baustellenablaufs dürfen nur in den verkehrsärmeren Zeiten (z. B. in den Sommerferien) und nur für wenige Tage (z. B. am Wochenende) stattfinden. Nach Beginn des Projektes Hochstraße Nord / City West der Stadt Ludwigshafen ist eine Unterbrechung des Betriebs der Gleistrasse nur stundenweise (z. B. nachts) möglich. 9. Termine und Uhrzeiten für Betriebsunterbrechungen sind spätestens 6 Monate im Voraus mit der rnv GmbH abzustimmen. Die rnv GmbH ist berechtigt, Termine für Betriebsunterbrechungen abzulehnen, insbesondere von Betriebseinschränkungen aufgrund von anderen geplanten Bauvorhaben, welche das Stadtbahn- und Eisenbahnnetz betreffen und in Konkurrenz zu den Betriebsunterbrechungen stehen. 10. Eine Sperrung der Bismarckstraße ist der rnv GmbH rechtzeitig anzukündigen. Das Verkehrskonzept mit Verkehrszeichenplänen jeweils mit Terminangaben muss mit rnv GmbH 3 Wochen vor Sperrungsbeginn abgestimmt sein. Bei Bedarf sind mobile Baustellensignalanlagen aufzustellen, deren Schaltung durch Busse der rnv GmbH beeinflusst werden können. 11. Folgende Details sind zwischen Bauherrn und rnv GmbH abzustimmen und in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen rnv und dem Bauherrn zu regeln a. Details zum Bauablauf, welche den Betrieb nach BOStrab betreffen b. Details zu weiteren Auswirkungen während der Bauzeit auf den Betrieb des ÖPNV c. Schutzmaßnahmen für die Bahnanlagen einschließlich des Haltestellenbereichs während der Bautätigkeit d. Details zum Schutz der Bahnanlagen und der Personen in der Bahnanlage und in den Zuwegungsbereichen der Bahnanlage e. Details zu Maßnahmen zum Schallschutz von an der Haltestelle wartenden Fahrgästen und den Schutz der Bahnanlagen gegen Erschütterung während der Bauzeit	
--	---	--

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	12. Der Bauträger hat mit der rnv GmbH eine Kostenübernahmevereinbarung (analog Abriss Tortenschachtel) abzuschließen. In dieser Vereinbarung erklärt sich der Bauträger bereit, entstehende bzw. bereits entstandene Kosten, Aufwendungen, Schäden und Nachteile durch die oben genannte Baumaßnahme der rnv zu erstatten. Dies können beispielsweise Kosten sein für a. die Verlegung von Bahn- und Bushaltestellen einschließlich deren Einrichtungen, Kosten zur Herstellung der Barrierefreiheit an verlegten Haltestellen b. Kosten für Sicherungsmaßnahmen einschließlich Überdachungen c. Kosten für Ab- und Wiederaufbau der Fahrleitung d. Planungskosten e. Zusätzlich entstehende Betriebskosten f. Koordinierungskosten g. Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, Kundeninformation und Haltestellenbeschilderung h. Ersatz für ggf. entgangene Fahrgeldeinnahmen i. Kosten für die Beseitigung eingetretener Schäden etc. In der Haltestelle befinden sich außerdem technische Anlagen inkl. Leerrohranlagen der rnv. Diese müssen aufrechterhalten werden und bei Beschädigung dieser, ist die zuständige Meisterei umgehend zu verständigen. Die Kostentragung sollte im Wege der pauschalen Kostenübernahme erfolgen, bei der die Parteien ausdrücklich auf eine Endabrechnung der Kosten („Spitzabrechnung“) verzichten unter der Bedingung, dass die Bauzeitenplanung seitens des Bauträgers eingehalten wird. Für den Fall, dass die Bauzeitenplanung durch Gründe, die die rnv nicht zu vertreten hat, nicht eingehalten wird, hätte der Bauträger darüber hinaus die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten zu tragen. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung. Auch zu einem Dialog mit dem Bauherrn sind wir gerne bereit.	

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Anlage <i>Stellungnahme zum <u>Bebauungsplanverfahren Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ vom 15.01.2020:</u></i> wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 27.11.2019 zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplans 48 vom 22.11.2019 und nehmen hierzu wie folgt Stellung: Grundsätzlich wird der Neubau des Gebäudes am Berliner Platz von der rnv begrüßt, denn wir erwarten dadurch eine Stärkung des ÖPNV und der Bedeutung der zentralen Haltestelle „Berliner Platz“ in unserem Netz. Die genannten Nutzungsabsichten des Bauherrn für das Gebäude und das hochwertige ÖPNV-Angebot passen sehr gut zueinander. zu Begründung (Text insgesamt) Hinweis: In Ludwigshafen wird allgemein der Begriff „Stadtbahn“ statt „Straßenbahn“ verwendet. zu 3.2.5 Verkehrliche Erschließung - ÖPNV Hinweis: Seit Januar 2020 wird die Haltestelle der Busse (im regulären Betrieb) durch rnv von 9 Linien angefahren. zu 3.3.4 Immissionsschutz – Verkehrslärm und zu 5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen In der Aufzählung (Spiegelpunkte) fehlt der motorisierte Verkehr (Busverkehr) auf dem Berliner Platz. Neben dem Lärm aus dem Betrieb der Stadtbahnlinien ist auch mit Lärm durch den allgemeinen Betrieb der Stadtbahn- und Bushaltestelle zu rechnen. Generell weisen wir den Bauherrn ausdrücklich darauf hin, dass auf dem Stadtbahngelände auch künftig Stadtbahnbetrieb mit all seinen Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall durch Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- und insbesondere Herzstücküberfahrten sowie Kurvenquietschen hin. Neben den Schallemissionen ist auch mit Luftschadstoffen (Abgasen) aus dem Busbetrieb, Erschütterungen aus dem Stadtbahn- und Busbetrieb und Einwirkungen aus den elektrischen Anlagen des Stadtbahnbetriebs zu rechnen. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahnverkehr und Busverkehr zu rechnen. Einschränkungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtbahn- und Busbetriebs sind nicht möglich.	

zu 5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen und zu 5.1.4 Verkehrsflächen Die Stadtbahn- und Bushaltestelle Berliner Platz weist als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt in Ludwigshafen erhebliche Fahrgastströme auf. Um die Funktionsfähigkeit der Haltestelle zu sichern ist die Einhaltung von Mindestmaßen für die Bahnsteigbreite notwendig. Im Zuge des erwarteten zukünftig wachsenden Verkehrsaufkommens ist für die nutzbare Bahnsteigbreite des westlichen an das Hochhaus angrenzenden Steigs ein Maß von 5,50m einzuhalten. Dies entspricht dem Maß vor Abriss der Tortenschachtel und sollte im B-Plan erwähnt werden. Die Verkehrsfläche ist dementsprechend im Plan auszuweisen. Die Länge des nutzbaren Bahnsteigs darf nicht eingeschränkt werden und muss die heutige Länge erreichen. zu 5.1.4 Verkehrsflächen In den zeichnerischen Plandarstellungen ist es sinnvoll, neben den anderen dargestellten Hinweisen auch die notwendige Ausfahrt für Busse aus dem Berliner Platz in die Bismarckstraße Richtung Wredestraße als weiteren Hinweis aufzunehmen. zu 6.4 Auswirkungen während der Bauzeit - ÖPNV Es fehlt im Text die Beschreibung der Auswirkung einer zeitweisen Sperrung der Bismarckstraße auf den Busverkehr. Bei einer Sperrung müssen Umleitungen eingerichtet werden, die deutliche Auswirkungen sowohl auf den Fahrplan und die Fahrzeiten als auch auf den Fahrzeug- und Personaleinsatz haben werden. Nicht nur die Stadtbahnverbindung muss während der Bauzeit zwingend funktionstüchtig bleiben. Auch eine Verlegung der barrierefreien Stadtbahnhaltestelle „Berliner Platz“ während der Bauzeit ist insbesondere im Hinblick auf das Behindertengleichstellungsgesetz nicht möglich. Auch muss die kurze Umsteige Verbindung zum Busverkehr erhalten bleiben. Kurzzeitige unvermeidliche Unterbrechungen der Abwicklung des ÖPNV aufgrund des Baustellenablaufs können nur in den verkehrsärmeren Zeiten (z. B. in den Sommerferien) und nur für wenige Tage (z. B. am Wochenende) betrieblich abgewickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Projektes Hochstraße Nord / City West die Gleistrasse, die über den Berliner Platz führt, während langer Zeiträume die einzige Verbindung zwischen dem linksrheinischen und dem rechtsrheinischen Stadtbahn- und Eisenbahnnetz der rnv sein wird. In diesen Zeiträumen ist eine Unterbrechung des Betriebs der Gleistrasse nur stundenweise (z. B. nachts) möglich. Wie in den Anmerkungen zu 5.1.3 bzw. 5.1.4 erläutert, müssen für die Bahnsteige nutzbare Mindestbreiten gewährleistet werden. Während der Bauzeit kann die Mindestbreite bei Bedarf auf 4,50m bis 5,00m Meter reduziert werden – entsprechend der Breite bis zum derzeitigen Bauzaun (Stand 2019). Zusätzlich müssen Kabelschachtabdeckungen wie bereits heute für erforderliche Arbeiten zugänglich sein. Die Länge des nutzbaren Bahnsteigs darf nicht eingeschränkt werden und muss die heutige Länge erreichen. Schutzmaßnahmen für die Bahnanlagen einschließlich des Haltestellenbereichs während der Bautätigkeit sind im Detail mit dem Betriebsleiter BOStrab und den zuständigen Abteilungen der rnv abzustimmen. Für den Schallschutz von an der Haltestelle wartenden Fahrgästen und den Schutz der Bahnanlagen gegen Erschütterung sollten für die Bauzeit entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Details zu den Auswirkungen während der Bauzeit sind zwischen rnv und Bauherrn noch abzustimmen und in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen rnv und dem Bauherrn zu regeln. zu 7. Umsetzung des Bebauungsplans Wir als rnv bitten im Rahmen des Bauantragverfahrens um die Möglichkeit, Stellung nehmen zu können, um Details - insbesondere der Auswirkungen des Bauablaufs -, welche den Betrieb der Bahnanlagen nach BOStrab und des Busverkehrs betreffen, abstimmen zu können.	
---	--

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	zu 7.3 Durchführungsvertrag Details zum Bauablauf, welche den Betrieb nach BOStrab betreffen, sind in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen rnv und dem Bauherrn zu regeln. Für Erläuterungen oder Rückfragen stehen wir Ihnen - gerne auch im Rahmen eines Abstimmungstermins - zur Verfügung.	
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB – Referat 34, 21.08.2024 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 10 02 62 67402 Neustadt an der Weinstraße Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV, Stadtplanung z.Hd.v. Frau Tanja Ludwig Halbergstraße 1 67012 Ludwigshafen REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt an der Wein- straße Telefon 06321 99-40 Telefax 06321 99-4222 Referat34@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de 21.08.2024 Mein Aktenzeichen 34/2-31.00.03 179-Bebpl-24 Bitte immer angeben! Ihr Schreiben vom 22.07.2024 p-mail Ansprechpartner/-in / E-Mail Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de Telefon / Fax 06321 99-4171 06321 99-4222 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ in Ludwigsha- fen – Mitte hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) Sehr geehrte Frau Ludwig, sehr geehrte Damen und Herren, zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bau eines 5 – 7 geschossigen Büro- und Geschäftshauses, auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes („ehem. Torten- schachtel“) nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bo- denschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung.	

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.1	1. <u>Versorgung/Trinkwasser</u> Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen. Gemäß den Ausführungen (Begründung) erfolgt die Versorgung über die bestehenden Netze. Danach werden grundsätzlich keine neuen Infrastrukturen erforderlich.	Zu Versorgung / Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung ist ausreichend leistungsfähig und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.2	2. <u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteigkeit wird ausgegangen.	Zu Schmutzwasser: Die genannten schmutzwasserführenden Systeme sind ausreichend leistungsfähig und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.3	3. Niederschlagswasserbewirtschaftung Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Dachflächen, Zuwegungen, Verkehrsflächen etc.) enthalten die Unterlagen nicht. Die <u>Entwässerungsplanung</u> für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist darzustellen und mit uns abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung nach DWA-A 100 (12/2006) sowie die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen! Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. <i>Eine möglichst intensive Begrünung der Dachflächen und eine Begrünung der Gebäudefassaden können zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts beitragen.</i> Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.	Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung: Zwischenzeitlich wurde ein Fachbeitrag zur Wasserhaushaltsbilanz einschließlich Entwässerungskonzept erstellt und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abgestimmt. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der vollständigen Überbauung und der vorhandenen Bunkeranlage auf dem Grundstück des Vorhabens nicht möglich. Daher wurde durch eine umfassende, intensive Dachbegrünung, Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Dächern, Retentionsmatten, sowie einer Fassadenbegrünung im Innenhof, die Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers so weit wie möglich optimiert. Der Abflussbeiwert der Flächen wurde insgesamt stark reduziert. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Fläche des Baugrundstücks des Vorhabens einen gemittelten Gesamtabflussbeiwert von 0,45 nicht überschreiten darf. Der genannten Verdunstung wurde durch Pflanzmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung Rechnung getragen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Es ist eine <u>Wasserhaushaltsbilanz</u> und eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen. Für das Plangebiet ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.	
7.4	4. Bodenschutz Die Abgrenzung der im Bodenschutzkataster erfassten altlastverdächtigen Altablagerung (Reg.-Nr.: 314 00 000-0335 / 000-00) ist nur teilweise gesichert. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass die ALG eine größere Ausdehnung als den bereits erfassten Bereich aufweist und das geplante Vorhaben folglich von der ALG betroffen ist. Bei Eingriffen in den Untergrund, im Grenzbereich zur ALG, empfiehlt sich daher Folgendes zu beachten: - o Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen: Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren. - o Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren: Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen. - o Arbeits- und Umweltschutz: Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.	Zu Bodenschutz: Die genannte altlastenverdächtige Altablagerung befindet sich nordöstlich des Vorhabens. Den Kartenwerken zufolge liegt die Ablagerung deutlich außerhalb des Geltungsbereiches und ist von dem Bauvorhaben durch die Stadtbahngleise getrennt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die für das Vorgängerverfahren vorliegende Baugrunderkundung aktualisiert. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Das geplante Kellergeschoß kommt innerhalb des vorhandenen Kellers zu liegen. Weitere umwelttechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Die Hinweise zur Überwachung und Dokumentation, zur Vorgehensweise bei Gefahrenverdacht sowie zum Arbeits- und Umweltschutz betreffen die Durchführung der Baumaßnahmen. Entsprechende Hinweise zu bodenschutzrechtlichen Belangen, zu Abfällen und zur Entsorgung von Aushub wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

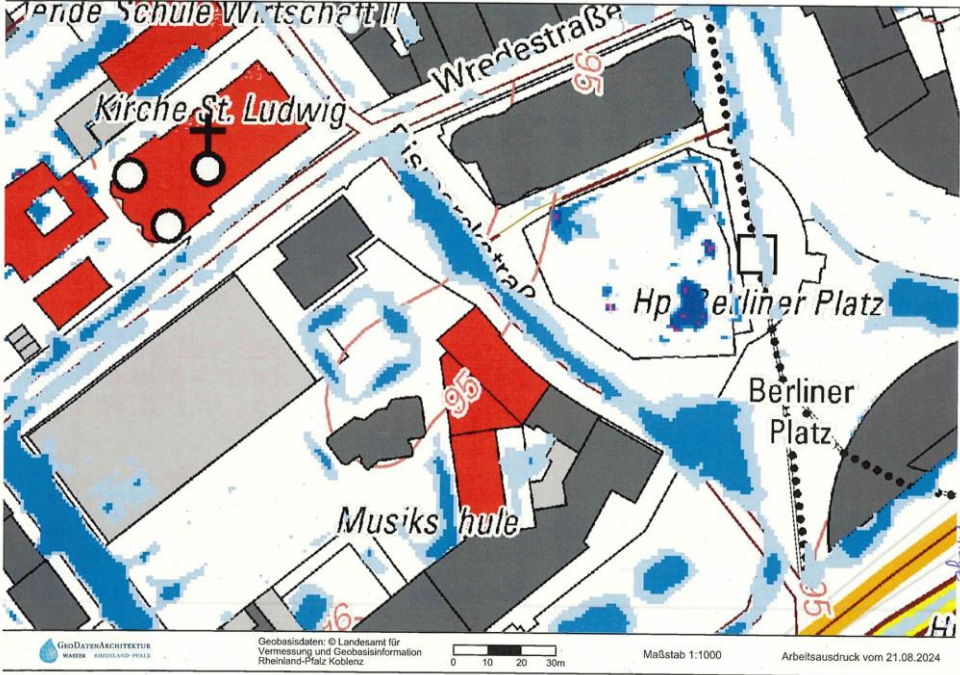
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7.5	5. <u>Auffüllungen</u> In Bezug auf <u>Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> gilt folgendes: • beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) • beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.	Zu Auffüllungen: Die Hinweise zu Auffüllungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7.6	6. <u>Abbruchmaterialien</u> Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.	Zu Abbruchmaterialien: Die Hinweise zu Abbruchmaterialien sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Durch die bereits vorhandene Baugrube ist nicht mit Abbruchmaterial in nennenswertem Umfang zu rechnen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.7	<u>7. Rheinniederung / Überschwemmungsgebiet /Starkregen</u> <u>Allgemein:</u> Die Stadt Ludwigshafen erstellt derzeit ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK]. Daraus könnte sich die Hochwasser- und Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren. <u>Starkregen:</u> Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen gibt es Bereiche im Plangebiet in denen bei einem <u>außergewöhnlichen Starkregen</u> mit SRI7 über 1h Betroffenheit besteht. Für das Szenario mit einem <u>extremen Starkregen</u> mit SR10 über 1h verschärft sich diese Situation weiter. Die Betroffenheit des Plangebietes bei einem <u>außergewöhnlichen Starkregenereignis</u> entnehmen Sie bitte aus beigefügter Darstellung (Kopie). <u>Hochwasser:</u> Das Plangebiet liegt komplett im Risikogebiet für eine Überflutung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen bei einem Extremhochwasser des Rheins. In diesem Fall wird das Plangebiet nach den mir vorliegenden Informationen so gut wie komplett bis 0,50 m überflutet werden. Das Plangebiet befindet sich zudem in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen. Bei einer Bebauung besteht insbesondere bei Extremhochwasser eine Betroffenheit bzw. Überflutung flächendeckend und für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen.– siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen: https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen.	Zu Rheinniederung/ Überschwemmung/Starkregen: zu Allgemein: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu Starkregen: Hinsichtlich der Vorsorge vor Starkregenereignissen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan mit Bezug auf die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Zu Hochwasser: Die Hinweise zum Hochwasser wurden berücksichtigt und eine entsprechende nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserschutz, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.8	8. <u>Wasserschutzgebiete</u> Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.	Zu Wasserschutzgebiete: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.9	9. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.	Zu temporärer Grundwasserabsenkung: Die Bodenplatte des Untergeschosses liegt deutlich über der Höhe des mittleren Höchstgrundwasserstandes der letzten 10 Jahre und je nach Ausführung des Kellergeschosses geringfügig innerhalb des von der SGD Süd angenommenen Höchstgrundwasserstandes HGW von 91,50 m. Der mittlere Höchstgrundwasserstand der letzten 10 Jahre wird im Bodengutachten als Bemessungswasserstand während der Baumaßnahme empfohlen. Nach den Empfehlungen des Bodengutachters soll eine wasserdichte Baugrube hergestellt werden. Eine Grundwasserabsenkung ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zur Grundwasserhaltung und zu wasserrechtlichen Belangen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.10	10. Grundwasserstände Infolge der im Planungsbereich, wegen der Rheinnähe, insbesondere bei Rheinhochwasser hohen Grundwasserstände und Druckwasser, sind die Keller, Tiefgaragen falls vorgesehen, wasserdicht auszubilden. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse und Fließrichtung bei Unterkellerungen bzw. Tiefgaragen und deren Gründung sind nachweislich auszuschließen (auch bei Hochwasser / Bemessungshochwasser (HQ 200)). Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.	Zu Grundwasserständen: Die Planung und Ausführung des Untergeschoßes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend dem Bodengutachten und dem aktuellen Stand der Planung ist ein wasserdichter Verbau der Baugrube und eine Bauwerksabdichtung bis etwa 0,5m über dem ermittelten Bemessungswasserstand vorgesehen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten; eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung sind nicht vorgesehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur wasserdichten Bauweise wird gefolgt.
7.11	<u>Fazit:</u> Die oben genannten Punkte 1-10 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Für das Plangebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung inklusive Wasserhaushaltsbilanz unter Berücksichtigung der Sturzflutgefahrenkarten und den bodenschutzrechtlichen Belangen aufzustellen und mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße abzustimmen. Die Wasserhaushaltsbilanz für das Bebauungsplangebiet ist mir spätestens zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen. Weitere Anmerkungen in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich gegenüber dem o. g. zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen. Für das Plangebiet ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB Neustadt/ Weinstraße durchzuführen. <u>Anlage:</u> 1 Auszug Sturzflutgefahrenkarte/ außergewöhnliches Starkregenereignis	Zu Fazit: Die genannten Punkte wurden, soweit bebauungsplanrelevant, berücksichtigt. Ein Fachbeitrag zur Entwässerung inklusive Wasserhaushaltsbilanz liegt vor und wurde mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB, abgestimmt. Die Ergebnisse und Empfehlungen wurden so weit wie möglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die SGD Süd, Regionalstelle WAB, wurde im weiteren Verfahren erneut beteiligt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Stellungnahme einschließlich der Anlage wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
7.12	 Wredestraße Kirche St. Ludwig Hp Berliner Platz Berliner Platz Musikschule Maßstab 1:1000 Arbeitsausdruck vom 21.08.2024 Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz GeoDatenARCHITEKTUR WABER - RHEINLAND-PFALZ Wassertiefen (SR17, 1 Std.) < 5 cm 5 bis < 10 cm 10 bis < 30 cm 30 bis < 50 cm 50 bis < 100 cm 100 bis < 200 cm 200 bis < 400 cm >= 400 cm DTKS	

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

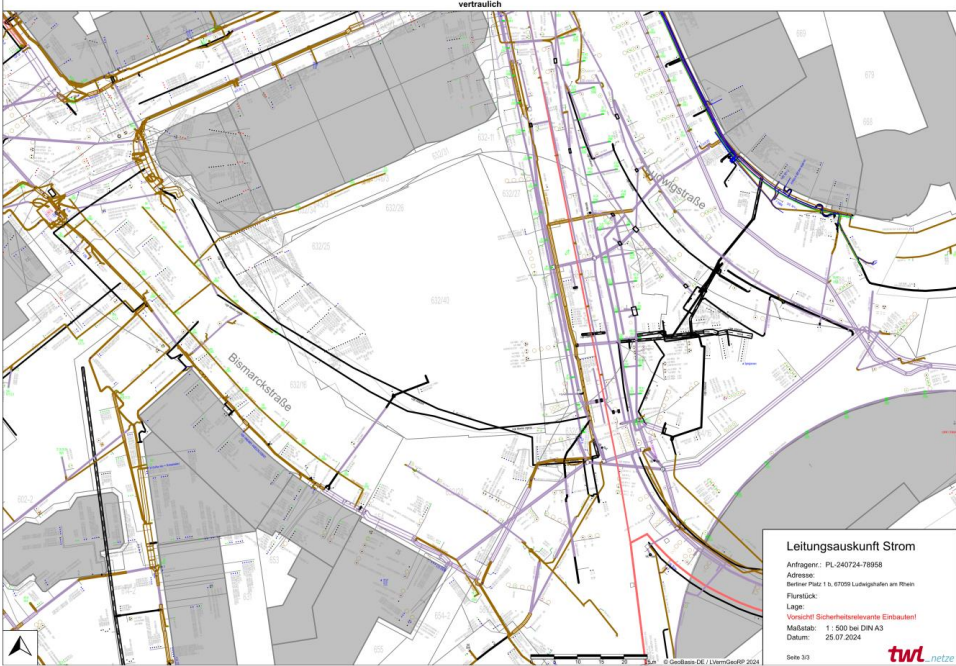
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	TWL Netze GmbH, 15.08.2024 1. Leitungsauskunft Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei. 2. Grundstücksmanagement Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 688 liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG, mit Ausnahme der in den städtischen Straßenflächen des Geltungsbereiches befindlichen Versorgungseinrichtungen. Diese sind über den Konzessionsvertrag zwischen Stadt Lu. und TWL AG gesichert. In einem Teilbereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 632/36 verläuft die Schienentrasse der VBL, gesichert über den Stadtbahnlinienvertrag zwischen Stadt Lu. und VBL (jetzt RNV). Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrleinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie zusätzlich eine gesonderte Stellungnahme der RNV. 3. Asset Management In diesem Bereich befinden sich Fernwärme-, Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens TWL keine Bedenken. Bei Auskofferungsarbeiten ist zum Schutz unserer Leitungen unbedingt darauf zu achten, dass kein schweres Gerät die Leitungen überquert oder unnötig belastet.	Zu Leitungsauskunft, Grundstücksmanagement, Asset Management und Allgemeines: Die Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen und mit deren Umgang sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zu Leitungstrassen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde einschließlich der Anlagen, an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Die exakte Tiefenlage unserer bestehenden Versorgungsleitungen liegt uns nicht vor. Wenn erforderlich sind die Maße durch Schürfungen festzustellen. Die Erdarbeiten im Abstand von unter 1 m zu unseren Versorgungsleitungen sind nicht maschinell, sondern manuell auszuführen. Alle unsere Leitungen und Kabeltrassen sind in Absprache mit Herrn Schmitt, Tel. 505-2295, abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen. 4. Allgemein 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. ACHTUNG: Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) hinsichtlich der Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen. Diese muss über unsere Homepage www.twl-netze.de Leitungsauskunft vor Baubeginn beantragt werden. Anlagen	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.1	vertraulich Leitungsauskunft Rohrnetze Anfrage: PL-240724-78958 Adresse: Berliner Platz 1 u. 67099 Ludwigshafen am Rhein Flurstück: 602/1 Lage: Versichert! Sicherheitsrelevante Einbauten! Maßstab: 1:500 bei DIN A3 Datum: 26.07.2024 twi.netze © Gerdhens O&L Umweltbau GmbH	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	vertraulich Leitungsauschnitt Strom ohne Kabelgehäuseverleite Anfragen: PL-240724-78958 Adresse: Berliner Platz 1 b, 67059 Ludwigshafen am Rhein Flurstück: Lage: Vorsicht! Sicherheitsrelevante Einbauten! Maßstab: 1 : 500 bei DIN A3 Datum: 26.07.2024 Seite 2/3 twl.netze	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	vertraulich  Leitungsauskunft Strom Anfrage: PL 240724-78958 Adresse: Berliner Platz 1 u. 67009 Ludwigshafen am Rhein Flurstück: Lage: Vorsicht! Sicherheitsrelevante Einbauten! Maßstab: 1:500 bei DIN A3 Datum: 26.07.2024 Seite 3/3 twi.netze	

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	Vodafone GmbH, 08.08.2024 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die Hinweise zu Telekommunikationsleitungen und mit deren Umgang sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis zu den unterschiedlichen Versorgungsleitungen im Plangebiet und dass vor der Durchführung der Erdarbeiten eine Leitungsauskunft bezüglich der genauen Lage einzuholen ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-161, Stadtentwicklung Raumordnung und Landesplanung, 13.08.2024 Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die Einbeziehung von 1-16 bei der Projektgruppensitzung am 25.7.24 zu o.g. BPlanverfahren und den Planungen des Investors. Grundsätzlich begrüßen wir seitens 1-16 die neue Planung, sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Ausgestaltung als auch der geplanten Nutzung mit Büroflächen sowie Gastronomie und Einzelhandel im EG. Der Standort des geplanten Büro- und Geschäftshauses bewirkt eine funktionale Stärkung des Berliner Platzes. Er trägt auch der von der Lukom im Jahr 2023 beauftragten "Innenstadtvision" Rechnung, wonach der Berliner Platz als Ankunftszenrum künftig das Foyer der Stadt sein soll. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen entsprechen den Zielen des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Zusätzlich unterstützt die Ansiedlung weiterer Gastronomieflächen als ergänzende Funktionen die Ziele des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Gegenüber der bisherigen Bauleitplanung für diesen Standort wird das Angebot an Büroflächen reduziert. Ungeachtet dessen werden die neuen Büroflächen zu Veränderungen und Verlagerungen bei der Nutzung der bestehenden Büroflächen vor allem in der Innenstadt führen. Interessant hierzu ist sicherlich der Immobilienmarktbericht 2023 des MRN, der für Ludwigshafen gegenüber früheren Jahren eine weiter gesunkene Leerstandsquote ausweist. Demnach kann dies als Indiz gesehen werden, dass die geplante Büronutzung dem derzeitigen Bedarf an solchen Flächen Rechnung trägt. https://www.m-r-n.com/publikationen/2023/23-05-24_Immobilienmarktbericht_2023_DE_BF.pdf	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Aus Sicht von 1-16 sind folgende Aspekte noch näher zu betrachten bzw. zu berücksichtigen: <u>Verkehr</u> • Bereits heute gibt es ein breites ÖPNV-Angebot am Berliner Platz. Die neu vorgesehene Bushaltestelle an der Bismarckstraße ist – wie in der ersten Projektgruppensitzung angesprochen – bezüglich ihrer Lage nochmals zu überprüfen und ggfs. etwas zu verschieben. • Der Stellplatznachweis ist im Zuge des Bauleitplan- und anschließenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären, hierbei ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind und auch mobilitätseingeschränkte Personen auf kurzem Weg von den Stellplätzen aus Zugang zu dem neuen Gebäude haben. • Spätestens im späteren Genehmigungsverfahren sollten auch ausreichend Fahrradstellplätze (auch abschließbare Stellplätze) berücksichtigt werden. • Als Planungsbeitrag sollte für den Fußgängerverkehr ein Wegeführungskonzept insbesondere zu den geplanten Gebäudeeingängen unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes (insbesondere die Wegeführung von der S-Bahn, der Straßenbahnhaltestelle sowie der Fußgängerzone aus) mit vorgelegt werden. • Die Wegeführungen für Liefer- und Ladeverkehr sind noch zu klären.	Zu Verkehr: Die Lage der geplanten Bushaltestelle in der Bismarckstraße ist mit der Stadt Ludwigshafen, Bereiche 4.123 Verkehrsplanung, ÖPNV und 4-14 Tiefbau abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Alternative Bushaltestellenstandorte sind entlang der Bismarckstraße aufgrund der geplanten Gebäudeeingänge, TG-Zufahrt, Lieferzone und der erforderlichen Feuerwehraufstellfläche nicht vorhanden. Der Anregung zu einer möglichen Verschiebung der Bushaltgestelle wird nicht gefolgt. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze (183) wird in der Contipark Tiefgarage Pfalzbau untergebracht. Diese Stellplätze sind im Rahmen einer vorhandenen Baulast zugunsten des Vorhabengrundstücks frei und verfügbar. Im Vorhabenobjekt selbst werden 10 Stellplätze einschließlich 2 barrierefreien Stellplätzen und 50 Fahrradstellplätze untergebracht. Die Stellplätze im Untergeschoß sind barrierefrei an die Aufzüge in die Obergeschoße angebunden. Weitere 55 Fahrradstellplätze sind im Rahmen der Gestaltung des „Platzes der Begegnung“ geplant. Die Hinweise zu Stellplätzen und Fahrradstellplätzen werden zur Kenntnis genommen. Die Wegeführung über die angrenzenden öffentlichen Platzflächen und Gehwege sowie die Zugänge zum Vorhaben sind weitgehend selbsterklärend. Ein „Wegeführungskonzept“ ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Dies betrifft auch die

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		genannte Wegeführung des Liefer- und Ladeverkehrs, da das Vorhaben ausschließlich über die Bismarckstraße anfahrbar ist. Die Positionierung der Liefer- und Ladezone wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vom Eingang der Ankerhofpassage nach Süden, an eine weniger störende Stelle verschoben. Der Anregung zur Einrichtung eines Wegeführungskonzeptes wird nicht gefolgt.
	<u>Klima- und Umwelt</u> - Die geplante intensive Dachbegrünung sowie die geplante Erhaltung des Platanenhains sind sehr zu begrüßen. Es ist darauf zu achten, dass die Dachflächen später auch tatsächlich in größerem Umfang begrünt werden und nicht durch Aufbauten für Technik und Photovoltaik (diese sind laut Vortrag in der Projektgruppensitzung ebenfalls noch geplant) in größerem Umfang beeinträchtigt werden. - Wir schließen uns der in der Projektgruppensitzung von 4-15 geäußerten Anregung an, weitere Möglichkeiten der Fassadenbegrünung zu prüfen. Gerade zum Berliner Platz hin wäre eine Begrünung sicherlich überlegenswert. Damit würden auch die städtischen Bemühungen zu Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des ISEK und des Programms KIPKI unterstützt. - Für den Erdgeschossbereich und den geplanten Innenhof sind zur Vermeidung von sommerlichen Überhitzungen Verschattungsmöglichkeiten zu prüfen. - Entsprechend den vorliegenden Planungen ist das Grundstück vollständig versiegelt. Hier ist eine – zumindest kleinteilige - Reduzierung der Flächenversiegelung gerade im Bereich des Innenhofs sicherlich machbar und aus unserer Sicht auch notwendig.	Zu Klima und Umwelt: Die genannten Technikaufbauten wurden bei der Dachbegrünung in dem Maß berücksichtigt, das für Ihre Funktionalität erforderlich ist. Die verbleibenden Dachflächen werden intensiv begrünt. Eine Begrünung der Fassaden zum Berliner Platz bzw. zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums die Nutzung, Gestaltung und den Unterhalt dieser Flächen einschränken. Eine zeitweise Verschattung im Erdgeschoßbereich und im überbauten Innenhof ist durch das Gebäude selbst gegeben. Im südlich angrenzenden öffentlichen Platzbereich sind Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten unter Baumgruppen vorgesehen. Die Außen-gastronomieflächen können durch temporären Sonnenschutz beschattet werden. Auf den Dachterrassen sind Verschattungsmöglichkeiten durch Baumpflanzungen, Sonnenschirme und / oder Sonnensegel geplant.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Entsiegelung im Bereich des Vorhabengrundstücks ist nicht vorgesehen. Die Fläche war bereits in der Vergangenheit vollständig überbaut und liegt nach den Aushubmaßnahmen des Vorgängerprojektes brach. Unter dem geplanten Bürogebäude liegt ein ehemaliger Luftschutzbunker. Decken und Wände weisen Dicken bis zu 3,0 m auf. Die Bodenplatte des vorhandenen Bunkers soll als Grundlage für die Bodenplatte des Vorhabens im Untergrund verbleiben. Eine Entfernung des ehemaligen Bunkers zugunsten von Versickerungsflächen ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit nicht sinnvoll. Die Neubebauung sieht daher, wie bereits in der Vergangenheit, eine vollständige Über- bzw. Unterbauung vor. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur umfassenderen Fassadenbegrünung und zur Reduktion der Flächenversiegelung im Innenhof wird nicht gefolgt.
	<u>gestalterische Belange</u> - Wie oben angemerkt, ist gemäß der derzeit vorgelegten Planung das gesamte Grundstück stark versiegelt. Die genaue Umfeldgestaltung und auch der Anschluss an die bestehende Straßenbahnhaltestelle ist noch zu klären. - Die Möglichkeit von gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere für die Fassadengestaltung und die zu verwendenden Baumaterialien sollte auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation des Standortes in Betracht gezogen werden.	Zu gestalterischen Belangen: Die genannte „Umfeldgestaltung“ sowie die Einbindung der Stadtbahnhaltestelle sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags. Hier besteht im Grundsatz kein weiterer Klärungsbedarf. Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen sowie zum Ausschluss von Antennen und Mobilfunkmasten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur „Umfeldgestaltung“, zum Anschluss an die Stadtbahnhaltestelle, zur Fassadengestaltung und zu Baumaterialien wird nicht gefolgt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<u>Erschließung und Infrastruktur</u> - Die Funktionsabläufe und die Gestaltung der Lade- sowie der Ver- und Entsorgungszone sind noch zu klären. - Im Rahmen der Projektgruppensitzung wurde in der Präsentation eine Teilfläche der Ankerhofpassage als temporäre Müllauffstellfläche dargestellt, dies ist aus unserer Sicht keine befriedigende und auf keinen Fall eine langfristige Lösung zur Sicherstellung der Müllentsorgung. Die wenigen noch verbliebenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe in der Ankerhofpassage sollten geschützt bzw. eine Neuansiedlung von Betrieben nicht durch eine unattraktive Umfeldgestaltung erschwert werden. Das Thema Müllentsorgung sollte abschließend geklärt werden. Gern tragen wir weiterhin zum Gelingen des Projekts durch unsere Teilnahme bei weiteren Projektgruppensitzungen mit bei.	Zu Erschließung und Infrastruktur: Die Lage der Lade-, der Ver- und Entsorgungszone sowie der Tiefgaragenzufahrt wurde zwischenzeitlich optimiert und vom Eingang der Ankerhofpassage nach Süden, an eine weniger störende Stelle verschoben. Der Anregung wird gefolgt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
11.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-22 Feuerwehr, 01.08.2024	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: 1. Es wird gem. den Aussagen der beteiligten Planer in der Besprechung vom 25.07.2024 davon ausgegangen, dass die Feuerwehr den zweiten Rettungsweg nicht über Leitern der Feuerwehr sicherstellen muss, sondern mehrere Sicherheitstreppenräume installiert werden. 2. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen Feuerwehr-Bewegungsflächen vorhanden sein. Diese sind mind. in der Bismarckstraße Höhe der geplanten Bushaltestelle vorzuhalten. Die Befestigung und Tragfähigkeit dieser Flächen richtet sich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RLP, Stand 2021). Weitere Bewegungsflächen können erst nach Vorlage von weiteren Brandschutzplanungen (z.B. Brandschutzkonzept) festgelegt werden. 3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. An den o.g. Bewegungsflächen sind jeweils ein Überflurhydrant im Umkreis von 20 m auf derselben Straßenseite anzuordnen. Details können erst nach Vorlage von weiteren Brandschutzplanungen festgelegt werden. 4. Diese bauplanungsrechtliche Beurteilung der Feuerwehr ersetzt die bauordnungsrechtliche nicht.	Zu 1, zweiter Rettungsweg: Die genannten Sicherheitstreppenräume wurden bereits berücksichtigt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Anregung wird gefolgt. Zu 2, Bewegungsflächen: Die Konkretisierung der Aufstell- und Begegnungsflächen und deren Tragfähigkeit sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Gegenstand der weiteren Abstimmung zum Bauantrag. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Feuerwehraufstellflächen nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021, RLP) bereits eingeplant. Der Anregung wird gefolgt. Zu 3, Löschwasserversorgung: Die Hinweise sind insgesamt nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbau- und Genehmigungsplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 4, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung: Der Hinweis betrifft die weitere Hochbau- und Genehmigungsplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

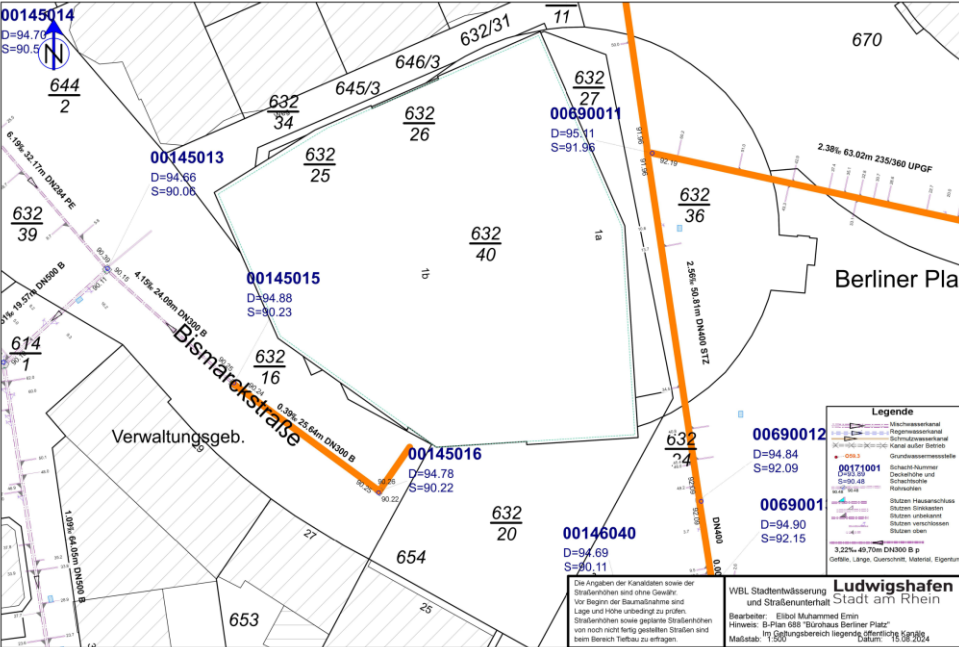
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
12.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-14 Tiefbau, 05.08.2024 aus unserer Sicht sollte die Bismarckstraße im Planungsbereich komplett einbezogen werden. Da die "Tortenschachtel" nicht mehr existiert, könnte auf die Ausrundung im Osten verzichtet und eine Grenze am Ostrand der Haltestelle gezogen werden.	Mit Ausnahme der ursprünglich geplanten Tiefgarage unter dem Platanenhain orientiert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend am Vorgängerverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“). Die genannte Ausrundung der ehemaligen Tortenschachtel muss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, da andernfalls hier noch ein überholtes Planungsrecht eines älteren Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“) zum Tragen kommen würde. Der Anregung zur Änderung des Geltungsbereichs wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
13.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-154 Umwelt & Klima (Bodenschutz, Immissionen), 13.08.2024 Bodenschutz / Altlasten: Gegen die Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Für das Vorhaben „Metropol“ (B-Plan 648) wurden umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt, die hauptsächlich den Bereich des Platanenhains umfassen, der sich außerhalb des Geltungsbereichs des oben genannten B-Plans befindet. Am 22.08.2024 findet mit dem Vorhabenträger und uns (Team Altlasten) ein Abstimmungsgespräch statt. Sollten ergänzende Untergrunderkundungen notwendig werden oder vorgesehen sein, teilen wir dies Herrn Rossmann mit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, 16.08.2024	Zur öffentlichen Kanalisation: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur bestehenden öffentlichen Abwasseranlage: Die in der Anlage dargestellte Kanalachse liegt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und außerhalb der überbaubaren Fläche und ist von der Bebauung nicht betroffen. Die genannten Schutzstreifen sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Schutzstreifens ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Sicherung des Schutzstreifens im Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Zum Regenwasserabfluss: Zur Entwässerung des Niederschlagswassers liegt ein mit der SGD Süd abgestimmter Fachbeitrag eines Entwässerungskonzeptes einschließlich Wasserhaushaltsbilanz vor. Auf der Grundlage des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fläche des Baugrundstücks einen gemittelten Gesamtabflussbeiwert von 0,45 nicht überschreiten darf. Den Anregungen zum Regenwasserabfluss wird gefolgt. Zu Starkregenereignissen und Hochwasser:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind über die vorhandene öffentliche Kanalisation entwässerungsseitig vollständig erschlossen. Aufgrund des bestehenden Anschlussrechts gem. Abwassersatzung fallen keine Beiträge i.S. der Entgeltsatzung mehr an, sofern nicht neue Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum zu errichten sind. Hiervon gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht aus. Die bestehende öffentliche Abwasseranlage ist über einen Schutzstreifen von 5 m Breite (2,5 m beiderseits der Kanalachse) zu sichern. Dieser darf weder be- noch überbaut werden. Die Zugänglichkeit der Abwasseranlage muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein. Die betroffenen Kanalstrecken sind in beigefügtem Plan farbig dargestellt. Durch die Neubebauung erwarten wir keine höheren Regenwasserabflüsse als im Bestand. Dennoch sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Bezug auf Niederschlagwasser zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht umsetzbar sein, so ist der Regenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich zu halten. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung soll durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden. Diese Maßnahmen sind nicht nur im Sinne des WHG zu ergreifen, sondern sind unabdingbar, um einer hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken. Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, um die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung zu schützen. Anhand topographischer Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung),	Hinsichtlich der Vorsorge vor Starkregenereignissen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan mit Bezug auf die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Die Hinweise zum Hochwasser wurden berücksichtigt und eine entsprechende nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserschutz, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Anregungen zu Starkregenereignissen und Hochwasser wird gefolgt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie eines objektbezogenen Überflutungsschutzes. Mit Veröffentlichung der Sturzflutgefahrenkarten des Landes (im Internet unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/) entfällt die Möglichkeit der Beauskunftung aus der stadteigenen Starkregengefahrenkarte durch den „WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstückentwässerung“. Fragen und/oder Anregungen u.a. zum Objektschutz werden nach wie vor beantwortet.	
	 Die Angaben der Kanallisten sowie der Straßenlisten sind ohne Gewähr. Vor Beginn der Baumaßnahme sind Lage und Höhe unbedingt zu prüfen. Straßenlisten sowie geprüfte Straßenlisten von nicht fertig gestellten Straßen sind beim Bereich Teilbau zu vertragen. WBL Stadtentwässerung und Straßenunterhalt Bearbeiter: Elbil Muhammed Emin Vorgesetzter: B-Pin 088 "Borowas Berliner Platz" Maßstab: 1:500 Datum: 15.08.2024	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
15.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 5-112 Steuerung - Sozialplanung und Projekte, 08.08.2024 Bauleitplanverfahren; Vorhabenbezogener Bebauungsplan 688 „Bürohaus Berliner Platz“ Informelle Beteiligung Die Vereinbarung erfolgt durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes ein neues städtebauliches Nachfolgeprojekt zu entwickeln. Gleichzeitig soll eine angepasste und harmonische Nachnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll anstelle des bisher geplanten 19-geschossigen Metropol-Hochhauses ein 5- bis 7-geschossiges Büro- und Geschäftshaus entstehen, das sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und eine dem Umfeld angemessene bauliche Ausnutzung aufweist. Der Platanenhain wird bei der neuen Projektplanung nicht beansprucht und bleibt in seiner Form erhalten. Laut Projektbeschreibung sollen die erforderlichen Stellplätze durch eine Baulast in der nahegelegenen Tiefgarage im Pfalzbau nachgewiesen werden, was zur Entlastung der Verkehrsinfrastruktur beitragen soll. <u>Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</u> Bei der Umsetzung bitten wir insbesondere die Belange von Menschen mit unterschiedlichsten Behinderungen und Senior*innen in der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes zu berücksichtigen. Eine ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes ist unserer Ansicht nach in die Planung mit aufzunehmen. In der Tiefgarage des Pfalzbaus ist ein Nachweis von Behindertenparkplätzen nach unserem Kenntnisstand nicht möglich und bereits aufgrund der Entfernung nicht zu empfehlen. Der Berliner Platz ist ein Knotenpunkt im städtischen ÖPNV. Mit der Ansiedlung attraktiver Geschäfte und Gastronomie ist mit einer Erhöhung der Nutzerfrequenz zu rechnen, weshalb der an das Geschäftsgebäude angrenzende Bahnsteig (Fahrtrichtung Süd), eine komfortable Breite aufweisen sollte. Zur Zeit ist aufgrund des Bauzaunes beim Ein- und Aussteigen wenig Platz für Personen mit Rollatoren, Rollstühle oder Kinderwagen vorhanden.	Zur informellen Beteiligung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Bauleitplanverfahren: Das Vorhaben ist so weit wie möglich barrierearm konzipiert. In der Tiefgarage des Gebäudes sind 2 barrierefreie Stellplätze mit unmittelbarer Erreichbarkeit der Aufzüge geplant. Die Breite des Stadtbahnsteigs entlang des geplanten Gebäudes beträgt ca. 6,5 m an der engsten und ca. 13 m an der weitesten Stelle und bietet damit ausreichend Platz, auch für die Begegnung von Personen mit Rollatoren, Rollstühlen oder Kinderwagen. Der Leitfaden für barrierefreies Bauen der Landesregierung Rheinland-Pfalz (https://mastd.rlp.de/fileadmin/06/Service/Publi-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		kationen/Soziales/2022_Barrierefrei_Bauen_-_Leitfaden_fuer_die_Planung_RLP.pdf) wird in der Planung ebenfalls berücksichtigt. Den Anregungen wird gefolgt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

10.2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 (Erörterungstermin im Ernst-Bloch-Zentrum am 24.07.2024) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden nachfolgende Anregungen geäußert:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Bürger/Bürgerin 1, 26.07.2024	Zu 1, Rathausnutzung: Das Vorhaben ist als Büro- und Geschäftshaus geplant. Die künftigen Nutzer stehen derzeit noch nicht fest und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu 2, Grün, Aufenthalt, Informationstafeln, Finanzierung:

grundsätzlich begrüße ich die Pläne für ein zukünftiges Büro- und Geschäftshaus am Berliner Platz. Leider habe ich erst zu spät von dem Info-Termin im Ernst-Bloch-Zentrum am 24.7.24 erfahren und bin beschämt über das lt. dem Artikel in der "Rheinpfalz" von heute sehr geringen Interesse an der Veranstaltung. Ich möchte meine Anregungen auf diesem Weg mitteilen: 1. Wenn das Rathaus hier einziehen sollte, dann bitte die komplette Verwaltung und nicht wieder nur ein Teilbereich und die restlichen Fachbereiche bleiben über die Stadt verstreut. 2. Ich wünsche mir genau wie die BI "Lebenswertes Ludwigshafen" möglichst viel Grün in Form von Bäumen und Stauden um das Gebäude mit ("vandalismus-beständigen" und pflegeleichten) Bänken, damit dieser Platz endlich wieder attraktiv wird und zu einem Verweilen einlädt. Ein Ort, an dem die Menschen miteinander ins Gespräch kommen können. Vielleicht gibt es an diesem zentralen Ort eine digitale Anzeige, die Einheimische und Fremde über die Veranstaltungen, die in LU stattfinden, informiert. Ich habe im Juni in Magdeburg gesehen, wie viele toll gepflegte Grünflächen mit unterschiedlichen und hochwertigen Stauden und etlichen (übrigens unverschmierten) Skulpturen im öffentlichen Raum mitten in dieser Stadt vorhanden sind. Ich war sehr positiv überrascht, da ich mir die Stadt anders vorgestellt hatte. Ähnlich wie im Gewerbegebiet West in Oggersheim könnte der Investor hier in die Pflicht genommen werden, oder sich zumindest an der Finanzierung beteiligen... Vielleicht ist auch die Fa. Görtz mit im Boot. 3. Die geplanten großen Glasflächen am "Turm" sind für Vögel gefährlich - daher sollten zu deren Schutz Aufkleber oder andere geeignete Mittel angebracht werden. 4. Wenn man tatsächlich etwas Innovatives hier bauen möchte, sollte man im Sinne des Klimaschutzes vielleicht mal darüber nachdenken, die Fassade zu begründen. Ich habe z. B. in Montpellier tolle Beispiel-Bauten gesehen. Das sieht nicht nur interessant aus, sondern kühlt auf natürliche Art... 5. Weshalb ist keine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach vorgesehen? Hat die TWL keine Ideen in diese Richtung? Genügend Sonneneinstrahlung gibt es mit Sicherheit.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet auch die angrenzenden öffentlichen Gehweg-, Platz- und Aufenthaltsflächen. Hier sind am Platz der Begegnung zwischen der Bismarckstraße und dem Berliner Platz Baumgruppen mit Sitzgelegenheiten vorgesehen. Darüber hinaus gibt es im Rahmen des gastronomischen Angebotes im Erdgeschoss Sitzmöglichkeiten im Innern und im Freien. Insgesamt entstehen sowohl kommerzielle als auch nichtkommerzielle Angebote zum Treffen und Verweilen. Etwaige Informationstafeln sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Regelungen zur Pflege und Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraums sind Gegenstand des Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 ist. Die finanziellen und baulichen Verpflichtungen (u.a. Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung u. Beseitigung von Schäden im öffentlichen Verkehrsraum) des Investors bezüglich der angrenzenden öffentlichen Flächen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen sowie deren Finanzierung wird gefolgt. Der Anregung zur Einrichtung einer Informationstafel wird nicht gefolgt. Zu 3, Vogelschutz: Den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zu entnehmen, dass weder ein "Turm" noch große zusammenhängende Glasflächen geplant sind. Die genannten „Aufkleber“ sind nachweislich nicht dienlich. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Vogelschutz mit Regelungen zur maximalen Größe und Reflexion der Glasflächen sowie zu entsprechenden Schutzmaßnahmen.
---	--

Welche Energie-Versorgung ist generell für die beiden Gebäude vorgesehen? Dies ist die letzte Chance, die unsere Stadt hat, um dem negativen Image und der Abwärtsspirale etwas entgegen zu setzen! Daher sollte hier wohl überlegt werden, wie die Lücke bebaut wird, damit nicht wieder in ein paar Jahren alles leer steht. Es dürfen nicht nur kurzfristige, betriebswirtschaftliche Investoren-Interessen zählen, sondern die angedachte Nutzung muss innovativ und nachhaltig und zum Wohl der Bürger sein! Es würde mich interessieren, was die Studenten, die sich über den Platz Gedanken gemacht hatten, alles vorgeschlagen haben. Ganz grundsätzlich sollte in der Innenstadt ein Hundeausführplatz eingerichtet werden. Vielleicht kann man so das Problem der Hinterlassenschaften entschärfen. Denn der Dreck in der Innenstadt ist auch ein Grund, weshalb ich nur noch selten von Maudach in die "Stadt" fahre.	Der Anregung zum Vogelschutz wird gefolgt. Zu 4, Klimaschutz: Hinsichtlich des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Die genannte Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan für den Innenhof verbindlich festgesetzt. Auf eine vollflächige Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten
--	---

	ten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums und innerhalb der Gehwegflächen die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. in Frage stellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 5, Photovoltaik: Auf den Technikflächen des 6. und 7. Geschosses sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Energieversorgung erfolgt mit Strom und Fernwärme. Die Wahrnehmung eines möglicherweise negativen Images ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Das Vorhaben schließt eine Baulücke und Brache im Herzen der Stadt. Die ursprünglich geplante Höhenentwicklung und Baumasse des Vorgängerverfahrens "Metropol" wurde deutlich zurückgenommen und mehr als halbiert. Den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist hinsichtlich der Baukörperentwicklung, der Fassadengestaltung und Materialien sowie der Öffnung des Gebäudes zum öffentlichen Raum eine hohe funktionale und gestalterische Qualität zu entnehmen. Durch die Beseitigung der mehrjährigen städtebaulichen Brache ist mit einer deutlichen Aufwertung der Grundstückssituation und der Umgebung zu rechnen. Insgesamt entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels sowie eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu studentischen Überlegungen und "Hundeausführplatz":
--	--

		Studentische Überlegungen zur Platzgestaltung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Einrichtung eines innerstädtischer "Hundeausführplatzes" ist angesichts der prominenten Lage und der beabsichtigten Qualitäten nicht beabsichtigt. Der Hinweis zu studentischen Überlegungen wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Einrichtung eines Hundeausführplatzes wird nicht gefolgt.
2.	Bürger/Bürgerin 2, 28.07.2024 Anregungen und Einwendungen zum Bauvorhaben „Bürohaus Berliner Platz“ Zunächst unter dem Aspekt der Klimaanpassung: Die Innenfassaden sollen über bodengebundene Rankpflanzen begrünt werden. Das ist erfreulich aber nicht ausreichend. Der Bau bietet die idealen Voraussetzungen für eine Fassadenbegrünung rundum. Von der Begrünung der Innenfassaden haben die Bürger, die sich rund um das Gebäude aufhalten, kaum etwas. Nur eine Begrünung der Außenfassade wird das Mikroklima im Umfeld positiv beeinflussen. Dies könnte sich auch belebend auf die Gastronomie auswirken, wenn man es unter ökonomischen Gesichtspunkten sieht. In jedem Fall erwarten wir vom Stadtrat, dass er im Sinne des Gemeinwohls diesen Aspekt in den Bauleitplan/Bebauungsplan mit aufnimmt. Zum Aspekt der Begegnung: Einen begrünten Innenhof haben Architekt und Investor bisher nicht vorgesehen. Im Innenareal soll eine Erdgeschoßetage als Verkaufsraum eingebaut werden. Dessen Dach soll bepflanzt werden und hier sollen auch die Rankpflanzen der inneren Fassadenbegrünung gesetzt werden. Jedoch ist dieser begrünte Innenbereich für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Das wäre sehr schade, denn ein attraktiv gestalteter Innenhof könnte auch als Anziehungspunkt für die Gastronomie von Interesse sein. Eine öffentliche Toilette im Erdgeschoß wäre unbedingt mit einzuplanen. Weitere wichtige Korrekturen: Bisher sind Anlieferung und Müllabstellplatz zur Abholung in der Ankerhofpassage geplant – unzumutbar für die anliegenden Geschäfte und die Anwohner im Ankerhof. Der Müll - unter anderem der Gastronomie - wird am Abend in großen Tonnen abgestellt und irgendwann im Laufe des folgenden Tages von der Müllabfuhr abgeholt. Neben der Geruchsbelästigung insbesondere in den Sommermonaten ist auch der Lärm (2-3 mal die Müllabfuhr am gegebenen Tag und immer wieder die Anlieferung durch LKWs) mehr als störend. Und dabei handelt es sich um eine Fußgängerpassage, die zum zentralen ÖPNV-Umsteigeplatz führt. Der zentrale Eingang zum Gebäude ist zurzeit dort geplant, wo das geringste Fußgängeraufkommen ist, nämlich in Richtung Süden Richtung Platanenhain. Es wäre daher zu überdenken, ob dieser trichterförmige Eingang nicht besser Richtung Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz angelegt werden sollte. In dieser Richtung liegt auch das Pfalzbautheater.	Zu Klimaanpassung und „Rundum- Fassadenbegrünung“: Hinsichtlich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte

		• Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Die Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan für den Innenhof verbindlich festgesetzt. Auf eine vollflächige Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums und innerhalb der Gehwegflächen die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. in Frage stellen. Der Anregung zur „Rundum-Fassadenbegrünung“ wird nicht gefolgt. Zum Aspekt der Begegnung: Ein Teil des Innenhofs ist erdgeschossig überbaut und mit einer intensiven Dachbegrünung vorgesehen. Diese Fläche im Erdgeschoss ist für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen und dient gleichzeitig der Erschließung der Handelsfläche im Untergeschoss. Aufgrund der an die Dachterrasse angrenzenden Büronutzungen und eines unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwandes ist ein Zugang für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen. Das Vorhaben öffnet sich mit einer etwa gleich großen, öffentlich zugänglichen Fläche zum Platz der Begegnung. Neben dem Zugang für die Handelsfläche eines möglichen Nahversorgers ist hier die Außengastronomie der angrenzenden Gastronomiefläche sowie öffentlich verfügbare Fahrradabstellplätze vorgesehen. Dieser Bereich bildet auch den Übergang zum angrenzenden
--	--	--

	Platz der Begegnung mit entsprechenden Sitzgelegenheiten unter den geplanten Baum- und Gehölzgruppen. Eine öffentliche Toilette ist am Berliner Platz in einer fußläufigen Entfernung von ca. 70-80 m erreichbar. Den Anregungen zur öffentlichen Zugänglichkeit des Innenhofs und zur Einrichtung einer öffentlichen Toilette wird nicht gefolgt. Zum Aspekt der Anlieferung und Müllabstellplatz: Der genannte Standort im Bereich der Ankerhofpassage wurde in südliche Richtung verlegt. Die Zufahrt, Anlieferungszone und Aufstellfläche für die Abfallentsorgung sind zur Bismarckstraße so angeordnet, dass Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Das Entsorgungskonzept und die Abholzeiten wurden im Vorfeld mit der WBL abgestimmt. Außerhalb der Abholzeiten sind die Müllcontainer im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Damit werden Geruchsemissionen, visuelle Störungen und eine Flächeninanspruchnahme vermieden. Der Anregung zur Anlieferung und zum Müllabstellplatz wird gefolgt. Zum Gebäudeeingang: Das Gebäude hat mehrere Zugänge, unter anderem zur Ankerhofpassage und zur Bismarckstraße gegenüber des Friedrich-Wilhelm-Wagner Platzes. Die bisherigen Fußgängerbeziehungen aus der Richtung des Pfalzbautheaters und des Friedrich-Wilhelm-Wagner Platzes über die Ankerhofpassage zur Stadtbahnhaltestelle und zum Berliner Platz bleiben erhalten bzw. werden durch das Vorhaben räumlich gefasst und aufgewertet. Zugleich soll der Platz im Süden des Vorhabens (Platz der Begegnung)
--	---

		neugestaltet werden und als Bindeglied zum Berliner Platz und als Übergang zum Platanenhain hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund öffnet sich das Gebäude zum genannten Platzbereich und verknüpft die öffentlichen Platz- und Aufenthaltsflächen mit Außengastronomieflächen und Eingangsbereichen. Eine Ausrichtung des Gebäudeeingangs zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz ist aufgrund beengter, räumlicher Verhältnisse nicht bzw. kaum möglich (erforderliche Anlieferungszone, Feuerwehraufstellfläche, geplante Bushaltestelle entlang der Bismarckstraße sowie der Tiefgaragenzufahrt). Ebenso scheidet eine Orientierung des Eingangs zum Berliner Platz aus, da die Stadtbahngleise und der Haltestellenbereich mit Wartezone und Infrastruktur der rnv die zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse stark einschränken. Der Anregung zur Verlegung des Gebäudeeingangs wird nicht gefolgt.
3.	Bürger/Bürgerin 3, 02.08.2024	Zur "Massivität": Das Maß der Überbauung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte, insbesondere angesichts des angrenzenden Nahverkehrsknotens. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht liegt das geplante Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze und weist eine wesentlich geringere bauliche Dichte als die Vorgängerplanung auf. Arkaden sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

hiermit möchte ich Ideen und Änderungsvorschläge zur aktuellen Planung der Bebauung des Berliner Platzes vorbringen. Grundsätzlich wirkt das geplante Gebäude an den Fronten sehr massiv. Der Massivität der Fronten könnte schon durch Arkaden begegnet werden. Außerdem erscheinen die Bereiche vor den drei wesentlichen Hausfronten zu stark voneinander getrennt. Insbesondere die lange Front an den Straßenbahnhaltestellen wirkt von den anderen Seiten sehr isoliert. Alle Gebäudefronten sollten aber miteinander in Verbindung stehen. Im Bereich des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes müsste daher mehr Durchlässigkeit hergestellt werden. Die kann durch offene Passagen erreicht werden, z.B. wie in Mannheim zwischen Planken und Fressgasse. Solche Passagen wären aber nicht nur Durchgänge, sondern würden das Gebäudeinnere beleben, etwa durch Schaufenster und Ladeneingänge. Vorstellbar sind auch Marktstände in verzweigten Passagen, die dann sogar zu einer Markthalle zusammengefasst werden könnten. Ich würde mich freuen, wenn diese Vorschläge in Ihre weiteren Planungen einbezogen werden könnten.	sowie der beabsichtigten räumlichen Wirkung gegenüber den angrenzenden öffentlichen Passagen, Straßen und Platzräumen nicht sinnvoll. Der Anregung zu einer weiteren Reduktion der baulichen Dichte oder zur Errichtung von Arkaden wird nicht gefolgt. Zu "Hausfronten": Die genannte Trennung der geplanten Hausfronten ist nicht erkennbar. Das Vorhaben ist als ein einheitlich gestalteter Baukörper mit einer differenzierten Höhenstaffelung vorgesehen. Die Materialität und Gestaltung der Fassaden sind über das gesamte Projekt einheitlich. Die genannte Gebäudefront zur Stadtbahnhaltestelle hat einen Knick und nimmt damit ein Motiv der gegenüberliegenden Randbebauung des Berliner Platzes auf. Durch diesen Knick entsteht einerseits eine prägende Raumkante zur Stadtbahnhaltestelle und zum Berliner Platz, andererseits öffnet sich der Bereich für Fußgänger im Norden zur Ankerhofpassage und im Süden zum Platz der Begegnung. Eine Durchlässigkeit des Gebäudes im Sinne einer offenen Passage ist angesichts der Gebäudegröße und der vorhandenen, direkten und kurzen Wegeverbindungen etwa zwischen Berliner Platz und Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz oder zum "Faktorhaus" und zur S-Bahn Haltestelle hat keinen städtebaulichen Mehrwert, da auch die Ankerhofpassage erhalten bleibt und durch die Wiederherstellung der fehlenden Raumkante der Passage, die Anordnung von (Laden-) Nutzungen im Erdgeschoss des Vorhabens, die allgemeine Belebung der Umgebung durch das Vorhaben sowie durch die Erneuerung des Bodenbelages deutlich aufgewertet wird. Das genannte Beispiel in Mannheim ist weder von der räumlichen Ausprägung noch von der Wegeführung mit dem Vorhaben vergleichbar. Der Anregung zur Durchlässigkeit bzw. Durchquerungsmöglichkeit wird nicht gefolgt.
--	--

4.	Bürger/Bürgerin 4, 04.08.2024 im Rahmen der Offenlegung der Bebauungspläne für den Berliner Platz möchte ich als langjährige Bürgerin der Stadt und Lehrerin an der IGSLO ein paar Punkte zu bedenken geben. 1. Schön finde ich, dass im Rahmen der Insolvenz des Investors das für Ludwigshafen überdimensionierte Projekt des Metropols aufgegeben wurde. Jedoch die damals geplante Glasfassade hätte den Platz aufgelockert und hell wirken lassen. Die braunen steinernen Wände der drei nun anstehenden Gebäude wirken etwas dunkel und feindlich. Abmilderung könnte evtl. durch Fassadenbegrünung geschaffen werden. 2. Die eckige Architektur entspricht nicht den halbrunden Formen der umliegenden Gebäude. Die abgerissene Tortenschachtel hat dem gefälligeren und auch besonderen Ambiente eher Rechnung getragen. 3. Meiner Meinung nach sollte sich das Ensemble zum Berliner Platz hin öffnen. Durch den starken Publikumsverkehr könnte Laufkundschaft in die Geschäfte gezogen, zu planende Cafés bevölkert und Sitzgruppen genutzt werden. Ein größerer Durchgang gegenüber zum Alex und dem kleinen Marktplatz hin, würde eine Offenheit schaffen. 4. Eine schon von anderer Seite geäußerte Idee, nämlich die Einrichtung einer ebenerdigen Markthalle, möchte ich unterstützen. Sie könnte geradezu ein Alleinstellungsmerkmal in Ludwigshafen werden. Auch interessant für die vielen Menschen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Berliner Platz kommen.	Zu 1, Fassade: Die Aufhebung des B-Plan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das ursprünglich geplante Metropol-Hochhaus schaffte, erfolgt in einem separaten Bebauungsplanverfahren. Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung erfolgt voraussichtlich im April 2025). Die Farbigkeit der Fassadengestaltung und -materialien orientiert sich an regionalen Baustoffen wie Ziegel und/oder Buntsandstein sowie an ortsbildprägenden Gebäuden wie die Walzmühle, die katholische Kirche Sankt Ludwig oder den Luther Kirchturm. Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan für den Innenhof verbindlich festgesetzt. Auf eine Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums und innerhalb der Gehwegflächen die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. gefährden. Der Anregung zur Fassadenbegrünung des Innenhofs wird gefolgt. Der Anregung zur Begrünung der Außenfassade wird nicht gefolgt. Zu 2, „Eckige Architektur“:
-----------	--	--

	Die genannte "eckige Architektur" resultiert aus dem vorhandenen Grundstückszuschnitt und ermöglicht ein differenziertes Raumgefüge mit entsprechenden Höhen und Proportionen zum Berliner Platz im Osten, zum Platz der Begegnung im Süden sowie zu einem definierten Straßenraum zur Bismarckstraße im Westen. Im Norden wird die gassenartige Ankerhofpassage von dem Gebäude eingefasst bzw. wiederhergestellt. Durch Vor- und Rücksprünge, das mehrfache Abknicken der Fassadenfronten sowie die differenzierte Höhenstaffelung entstehen unterschiedliche räumliche Qualitäten mit unterschiedlichen Funktionen und Aufenthaltsqualitäten. Ein Rückgriff auf die Bebauungsform aus den sechziger Jahren eines Kaufhauses wäre auch für die angestrebte Büronutzung und deren Erfordernisse nicht zielführend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 3, Orientierung des Gebäudes und Gebäudedurchgang: Damit der Berliner Platz als Platz wahrgenommen werden kann, ist eine räumliche Begrenzung des Platzes im Westen entlang der Stadtbahnhaltestelle erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist an dieser Stelle auch der höchste Gebäudeabschnitt geplant; wengleich die ursprünglich geplante Höhenentwicklung und Baumasse des Vorgängerverfahrens "Metropol" mehr als halbiert wurden. Das Gebäude öffnet sich nach Süden, zu den angrenzenden öffentlichen Platz- und Aufenthaltsflächen. Der Anschluss und „Durchgang“ von der Ankerhofpassage zum Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz ist gewährleistet und wird durch einen Gebäuderücksprung im Eingangsbereich der Ankerhofpassage aufgeweitet und durch die Anpflanzung eines größeren Baumes betont.
--	--

		Eine Durchlässigkeit des Gebäudes im Sinne einer offenen Passage ist angesichts der Gebäudegröße und der vorhandenen, direkten und kurzen Wegeverbindungen etwa zwischen Berliner Platz und Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz oder zum "Faktorhaus" und zur S-Bahn Haltestelle nicht zielführend. Den Anregungen zur Verlegung des Haupteingangs und zur Durchlässigkeit bzw. Durchquerungsmöglichkeit wird nicht gefolgt. Zu 4, Markthalle: Die exakte Ausgestaltung bzw. die Betriebsform der Mietflächen, wie z.B. der Betrieb einer "Markthalle" ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Fläche im Erdgeschoss ist für eine Mischung von Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen und dient gleichzeitig der Erschließung der Handelsfläche im Untergeschoss. Ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb einer Markthalle innerhalb des geplanten Vorhabens ist nach den Erfahrungen des Vorhabenträgers nicht möglich. Der Anregung zur Errichtung einer Markthalle wird nicht gefolgt.
5.	Bürger/Bürgerin 5, 08.08.2024	Zur "klimagerechten Bebauung": Hinsichtlich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik

ich möchte meine Bedenken und Anregungen zu dem Projekt V“orhabenbezogener Bebauungsplan 688 Gebäude auf dem Berliner Platz“ äußern. Das von Unmüßig und Dudler vorgestellte Gebäude entspricht nicht den Vorstellungen der BürgerInnen und erfüllt nicht die Anforderungen an eine klimagerechte Bebauung im Zentrum der Stadt: 1. das Gebäude ist zu massiv, gleicht einer Festung, es ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, bietet keinerlei Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang. Es könnte die umliegenden Geschäfte beeinträchtigen und ihnen dadurch schaden. 2. eine Querungsmöglichkeit von der Haltestelle in Richtung Wilhem-Wagner-Platz ist nicht vorgesehen 3. die geplante Fassadenbegrünung ist unzureichend und selbst eine komplette Begrünung des Gebäudes wäre nicht in der Lage den klimaschädlichen Effekt auszugleichen oder abzufedern, der durch den Neubau entsteht. 4. und das Gravierende: ein dringend notwendiger Ausbau der Haltestelle Berliner Platz wurde nicht mit eingeplant. Der Berliner Platz stellt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt in Ludwigshafen dar und es ist aus meiner Sicht dringend erforderlich den Ausbau der Haltestelle (Ausbau in Hinsicht von weiteren Gleisen zwecks Takterhöhung und Ausbau der barrierefreien Zugänge, Verschattung der Haltestellen mit Bäumen und nicht nur mit einer mangelhaften Stahl-Glasüberdachung) voranzutreiben und mit in die Planung am Berliner Platz einzubeziehen. Der Bau eines – wie vom Investor vorgesehenen – langlebigen Gebäudes, das nicht nach 40/50 Jahren wieder abgerissen wird, ist zwar einerseits begrüßenswert, würde aber den Ausbau des ÖPNV auf sehr lange Sicht am wichtigsten Knotenpunkt in Ludwigshafen blockieren. Diesen Aspekt gilt es vordringlich bei der Planung und bei der Neugestaltung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, da ein gut funktionierender ÖPNV eine wichtige Investition in die Zukunft dieser Stadt ist. Das derzeit brachliegende Gelände bietet eine einzigartige Chance die Gestaltung des Berliner Platzes von Grund auf neu zu planen: a) den ÖPNV zukunftsfähig ausbauen, b) Raum für Grün- und Aufenthaltsflächen schaffen und c) auch ein klimagerechtes Gebäude zu errichten, in dem Menschen leben können. Ein reines Büro- und Geschäftshaus hat – wie der Leerstand in Ludwigshafen zeigt – kaum eine Chance und würde stattdessen einer weiteren Verödung der Innenstadt Vorschub leisten. Ich als Bürgerin dieser Stadt erwarte von den Verantwortlichen, die genannten Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen und den Ankündigungen hinsichtlich eines wirksamen Klimaschutzkonzeptes taten folgen zu lassen. Ein massiver Neubau ist ein Schritt in die falsche Richtung.	• Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Der Anregung einer „klimagerechten Bebauung“ wird gefolgt. Zu 1, Massivität, Aufenthaltsmöglichkeiten, negative Auswirkungen auf umliegende Geschäfte: Die nun vorliegende Planung stellt eine Alternative zu der bisherigen Planung dar. Das Vorhaben unterscheidet sich deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung, der Baumasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Baumasse und Gebäudehöhen wurden etwa halbiert. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere Auswirkungen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Bürohaus im Privateigentum. Die geplanten Büronutzungen in den Obergeschossen sind voraussichtlich nicht öffentlich zugänglich. Im Erdgeschoß sind Einzelhandelsnutzungen und gastronomische Nutzungen, die öffentlich zugänglich sind.
--	---

	Aufenthaltsmöglichkeiten ohne den genannten Konsumzwang sind im Bereich der angrenzenden öffentlichen Flächen gegeben. Unmittelbar gegenüber des Eingangsbereichs im Süden ist eine Platzgestaltung mit mehreren Baumgruppen und Sitzgelegenheiten sowie zahlreichen Fahrradabstellplätzen geplant. Insgesamt wird der vorhabenumgebende öffentliche Bereich neugestaltet und aufgewertet. Durch die Beseitigung der mehrjährigen städtebaulichen Brache ist mit einer deutlichen Aufwertung der Grundstückssituation und der Umgebung zu rechnen. Insgesamt entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels sowie eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums. Die neuen Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss beleben die Umgebung und bringen mehr Besucher in die Innenstadt, was auch bestehenden Einzelhändlern und Gastronomen zugutekommt. Zudem sorgt das Bürohaus für eine erhöhte Anzahl an Berufstätigen vor Ort, die als potenzielle Kunden für bestehende Gastronomie- und Einzelhandelsangebote dienen. Insgesamt stärkt das Projekt die Attraktivität und wirtschaftliche Dynamik des gesamten Quartiers. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 2, Querungsmöglichkeit: Die Fußgänger Verbindung in der Ankerhofpassage, zwischen der Stadtbahnhaltestelle und dem Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz bleibt erhalten, wird neugestaltet und aufgewertet. Eine Durchlässigkeit des Gebäudes im Sinne einer offenen Passage ist angesichts der Gebäudegröße und der vorhandenen, direkten und kurzen Wegeverbindungen etwa zwischen Berliner
--	---

	Platz und Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz oder zum "Faktorhaus" und zur S-Bahn Haltestelle hat keinen städtebaulichen Mehrwert, da auch die Ankerhofpassage erhalten bleibt und durch die Wiederherstellung der fehlenden Raumkante der Passage, die Anordnung von (Laden-) Nutzungen im Erdgeschoss des Vorhabens, die allgemeine Belebung der Umgebung durch das Vorhaben sowie durch die Erneuerung des Bodenbelages deutlich aufgewertet wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 3, Fassadenbegrünung: Auf eine vollflächige Fassadenbegrünung wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken. Die Planung des Vorhabens, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag sehen umfassende Regelungen zum Klimaschutz vor. Insgesamt gehen von dem Vorhaben keine erheblichen klimaschädlichen Effekte aus. Der Anregung zur „kompletten Begrünung“ wird bezüglich der Begrünung der Außenfassade nicht gefolgt. Zu 4, Ausbau der Haltestelle Berliner Platz und Leerstand: Der an das Vorhaben angrenzende Haltestellenbereich wird hinsichtlich des Bodenbelages neugestaltet und fehlende Elemente der Überdachung werden wiederhergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die für den ÖPNV zuständigen
--	---

	Behörden und Ämter beteiligt. Im bisherigen Verfahren wurde die Notwendigkeit eines Haltestellenausbaus oder eines zusätzlichen Gleises nicht thematisiert und ist daher auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das geplante Gebäude steht auch langfristig einer möglichen Änderung im Haltestellenbereich Berliner Platz nicht entgegen. Die Abstände zum nächstgelegenen Gleis sind deutlich großzügiger als etwa beim Bestandsgebäude der Wredestraße oder der Bebauung im weiteren Verlauf der Ludwigstraße. Die entsprechenden Regelungen zur Gestaltung des Haltestellenbereichs und deren Finanzierung sind Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die Leerstandquote für Büroimmobilien in der Stadt Ludwigshafen liegt seit Jahren unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter den Quoten der Stadt Mannheim und der Stadt Heidelberg. Der neue Immobilienmarktbericht 2025 der Metropolregion Rhein-Neckar, der im Februar 2025 veröffentlicht werden soll, stellt eine weitere Verringerung des Büroleerstandes in Ludwigshafen von 3,3 auf 2,4 % fest. Danach ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf an neuen, modernen Büroräumen in strategisch günstigen Lagen entsteht. Hauptursachen des Leerstandes von Büro- und Gewerbeimmobilien sind vor allem die Lage der jeweiligen Objekte sowie deren baulicher und technischer Zustand. Büronutzer erwarten heute moderne Konzepte und Ausstattungen, die sich in Neubauten oftmals besser realisieren lassen als in sanierten oder modernisierten Bestandsgebäuden. Hierbei ist eine zeitgemäße Energieeffizienz von besonderer Bedeutung. Diese Qualitätsanforderungen der Nutzer führen dazu, dass eher Neubauten nachgefragt werden als günstigere leerstehende Büroflächen, sodass es auch bei einem Nachfragezuwachs kaum zu einem Leerstandsabbau kommt.
--	--

		<i>Quelle: IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 38. Jahrgang, Heft 4/201</i> Zusammenfassend gilt, dass Vermietungsprobleme insbesondere bei unsanierten Objekten vorliegen, vor allem, weil Unternehmen größere Nachhaltigkeitsanforderungen stellen. Moderne, zeitgemäße, flexible und nachhaltige Büroflächen an guten Standorten, wie bei dem geplanten Vorhaben, finden hingegen in der Regel problemlos Mieter. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
6.	Bürger/Bürgerin 6, 09.08.2024	Zur Studie der deutschen Umwelthilfe: Zur Untersuchung der Umwelthilfe lässt sich grundsätzlich festhalten, dass im Stadtgebiet Ludwigshafen der Versiegelungsgrad in den Wohnsiedlungsbereichen nicht wesentlich anders ist als in anderen Städten. Ein wesentlicher Faktor in Ludwigshafen ist der Anteil an Industrie und verarbeitendem Gewerbe, der sehr hohe Versiegelungsgrade aufweist. Mit dem aktuellen Förderprojekt "Fit for (Climate) Future" wird für die Stadt Ludwigshafen derzeit eine Stadtklimaanalyse mit einem daraus folgenden Klimaanpassungskonzept erstellt. Zunächst findet eine intensive Analyse des vergangenen, aktuellen und projizierten zukünftigen Stadtklimas statt, um sogenannte städtische

Betr:Bürohaus am Berliner Platz .Dudler Entwurf. Sehr geehrte Damen und Herren . Ich melde gegen das Vorhaben als Bürger der Stadt Ludwigshafen Bedenken an . Ludwigshafen ist nach der Erhebung der Deutschen Umwelthilfe die am stärksten versiegelte Stadt Deutschlands .Dies verhindert die Abkühlung und schädigt die Gesundheit der darin lebenden Menschen. Gerade in der Innenstadt wäre es erforderlich Baumaßnahmen unter diesem Gesichtspunkt zu gestalten. Der vorgestellte Entwurf entspricht dem nicht .Die zuletzt präsentierte Fassadenbegrünung ist bei weitem nicht ausreichend . Erforderlich wäre eine Rundumbegrünung .Dies könnte auch eine Leuchtturmfunktion für die gesamte Innenstadt haben. Ein weiterer Punkt ist ,dass praktisch kein Innenhof vorgesehen ist .Ich stelle mir einen verschatteten Bereich mit Wasserflächen vor in dem sich auch Familien mit Kindern ohne Konsumzwang aufhalten können . Auch dies würde zur Hebung der sozialen Situation in diesem.Bereich (Berliner Platz) beitragen . Letztlich fehlt ein Gesamtkonzept für die Umgebung,den Berliner Platz und den Friedrich - Wilhem-Wagner Platz aus dem erst eine Gesamtbeurteilung entstehen kann.	Hitzeinseln zu identifizieren. Aufbauend auf den Ergebnissen werden Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Überwärmung bestimmter Bereiche entwickelt und priorisiert. Ein Fokus liegt dabei auch auf industrielle Flächen. Die Ergebnisse fließen in die derzeit in Überarbeitung befindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ein, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Derzeit ist die Klimaanalyse der Stadt Ludwigshafen mit der daraus resultierenden Planungshinweiskarte (mit konkreten Empfehlungen für bestimmte Flächen) nochmals in Überarbeitung. Parallel dazu werden derzeit Maßnahmen für das Klimaanpassungskonzept erarbeitet. Die endgültige Fertigstellung des Gesamtprojektes wird sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorliegen. Die bisherigen Ergebnisse, die Ende Oktober 2024 bei einer Online-Veranstaltung vorgestellt und diskutiert wurden, können online unter der Adresse https://ludwigshafen-diskutiert.de/group/21 eingesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass das geplante Vorhaben den Zielen des Klimaanpassungskonzepts entspricht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur „Rundumbegrünung“: Die Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan für den Innenhof verbindlich festgesetzt. Auf eine Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum hin wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sand-
---	--

	stein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums und innerhalb der Gehwegflächen die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. in Frage stellen. Der Anregung zur „Rundumbegrünung“ wird nicht gefolgt. Zu Innenhof, Aufenthalt, Verschattung: Ein Teil des Innenhofs ist erdgeschossig überbaut und mit einer intensiven Dachbegrünung vorgesehen. Diese Fläche im Erdgeschoss ist für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen und dient gleichzeitig der Erschließung der Handelsfläche im Untergeschoss. Das Vorhaben öffnet sich mit einer etwa gleich großen, öffentlich zugänglichen Fläche zum Platz der Begegnung. Neben dem Zugang für die Handelsfläche eines möglichen Nahversorgers ist hier die Außengastronomie der angrenzenden Gastronomiefläche sowie öffentlich verfügbare Fahrradabstellplätze vorgesehen. Dieser Bereich bildet auch den Übergang zum angrenzenden Platz der Begegnung mit entsprechenden Sitzgelegenheiten unter den geplanten Baum- und Gehölzgruppen im öffentlichen Bereich ohne den genannten "Konsumzwang". Verschattete, öffentliche Aufenthaltsbereiche werden durch Sitzmöglichkeiten im Bereich der anzupflanzenden Bäume geschaffen. Die Freiflächengestaltung erfolgt angesichts des Flächenbedarfs für das Vorhaben, für die Erschließung und Wegeführung und der anderweitigen Gestaltung der Flächen (Baum- und Sitzgruppen, Fahrradabstellplätze) sowie unterirdischer Leitungsführungen ohne die angeregten Wasserflächen.
--	---

		Den Anregungen zum Innenhof und zu Wasserflächen wird nicht gefolgt. Der Anregung zu Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien wird für den Bereich des angrenzenden öffentlichen Raums gefolgt. Zu „Gesamtkonzept für die Umgebung“: Der Bereich des Berliner Platzes einschließlich Umgebung ist auch Gegenstand des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (I-SEK) der Stadt Ludwigshafen vom Oktober 2022. Der Bereich des Vorhabens ist mit dem Symbol "Innenstadtzentrum fördern" gekennzeichnet. Außerdem soll die Aufwertung und Begrünung der angrenzenden bzw. umliegenden Plätze (Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Berliner Platz) mittel- bis langfristig realisiert werden. Der Anregung wird gefolgt.
7.	Bürger/Bürgerin 7, 10.08.2024	Zur deutschen Umwelthilfe: Zur Untersuchung der Umwelthilfe lässt grundsätzlich sich festhalten, dass im Stadtgebiet Ludwigshafen der Versiegelungsgrad in den Wohnsiedlungsbereichen nicht wesentlich anders ist als in anderen Städten. Ein wesentlicher Faktor in Ludwigshafen ist der Anteil an Industrie und verarbeitendem Gewerbe, der sehr hohe Versiegelungsgrade aufweist. Mit dem aktuellen Förderprojekt "Fit for (Climate) Future" wird für die Stadt Ludwigshafen derzeit eine Stadtklimaanalyse mit einem daraus folgenden Klimaanpassungskonzept erstellt. Zunächst findet eine intensive Analyse des vergangenen, aktuellen und projizierten zukünftigen Stadtklimas statt, um sogenannte städtische

Für die Deutsche Umwelthilfe ist Ludwigshafen eine der heißesten Städte Deutschlands und die am meisten versiegelte! Dies muss sich drastisch ändern, um das Leben in unserer Stadt lebenswerter zu machen!!! Deshalb stellt sich mir die Frage, wieso es für den Berliner Platz Pläne gibt, ein Gebäude zu bauen, das in keinsten Weise den klimagerechten Zukunftsanforderungen entspricht. Ein Klotz mit ein wenig Begrünung und viel Glasfronten, keine Aufenthaltsmöglichkeiten für Menschen ohne Konsumzwang. Dazu keine Integrierung des ÖPNV, der ausgebaut werden muss, um eine Alternative zu den Autolawinen darzustellen. Jetzt wäre ein guter Zeitpunkt, den Berliner Platz so umzubauen, dass es neben Verschattung durch Bäume und begrünte Pergolen zum Aufenthalt für Bürger und Bürgerinnen auch beschattete Bahnsteige für den ÖPNV gibt, da hier täglich als Verkehrsknotenpunkt viele Menschen auf ihre Bahnen und Busse warten. Wenn schon ein Haus, dann ein klimagerechtes, für die Menschen dieser Stadt (Wohnungen/Begegnungsräume). Ungenützte Büro- und Geschäftsräume gibt es genug in Ludwigshafen!!! Als langjährige Bürgerin dieser Stadt möchte ich auch bemängeln, dass der Zeitraum, um Bedenken gegen obiges Bauvorhaben vorzubringen, zu kurz bemessen ist. Dadurch können viele Bürger und Bürgerinnen ihre Meinung gar nicht kundtun. Ist dies in Ihrem Sinne? Da von städtischer Seite ein wirksames Klimaschutzkonzept angekündigt wurde, muss sich die Stadtverwaltung jetzt an ihren Taten messen lassen. Zeigen Sie, dass Sie an die Menschen unserer Stadt denken!!!	Hitzeinseln zu identifizieren. Aufbauend auf den Ergebnissen werden Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Überwärmung bestimmter Bereiche entwickelt und priorisiert. Ein Fokus liegt dabei auch auf industriellen Flächen. Die Ergebnisse fließen in die derzeit in Überarbeitung befindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ein, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Derzeit ist die Klimaanalyse der Stadt Ludwigshafen mit der daraus resultierenden Planungshinweiskarte (mit konkreten Empfehlungen für bestimmte Flächen) nochmals in Überarbeitung. Parallel dazu werden derzeit Maßnahmen für das Klimaanpassungskonzept erarbeitet. Die endgültige Fertigstellung des Gesamtprojektes wird sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorliegen. Die bisherigen Ergebnisse, die Ende Oktober 2024 bei einer Online-Veranstaltung vorgestellt und diskutiert wurden, können online unter der Adresse https://ludwigshafen-diskutiert.de/group/21 eingesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass das geplante Vorhaben den Zielen des Klimaanpassungskonzepts entspricht. Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu „klimagerechten Zukunftsanforderungen“: Hinsichtlich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung
---	--

	• Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Baummasse und Begrünung: Die nun vorliegende Planung stellt eine Alternative zu der bisherigen Planung dar. Das Vorhaben unterscheidet sich deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung, der Baummasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Baummasse und Gebäudehöhen wurden etwa halbiert. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere Auswirkungen. Insgesamt sind umfassende Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und der teilweisen Fassadenbegrünung sowie die Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Dächern und in den angrenzenden Platzbereichen geplant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	---

	Zu Aufenthaltsmöglichkeiten: Der Bebauungsplan beinhaltet auch die angrenzenden öffentlichen Gehweg-, Platz- und Aufenthaltsflächen. Hier sind am Platz der Begegnung zwischen der Bismarckstraße und dem Berliner Platz Baumgruppen mit Sitzgelegenheiten vorgesehen. Darüber hinaus gibt es im Rahmen des gastronomischen Angebotes im Erdgeschoss Sitzmöglichkeiten im Innern und im Freien. Insgesamt entstehen sowohl kommerzielle als auch nichtkommerzielle Angebote zum Treffen und Verweilen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu ÖPNV: Die unmittelbare Lage des Vorhabens am wichtigsten ÖPNV-Knoten der Stadt erleichtert für Beschäftigte, Besucher und Kunden des geplanten Büro- und Geschäftsgebäudes den Umstieg vom privaten PKW auf den öffentlichen Nahverkehr. Ebenso profitieren die Verkehrsunternehmen des ÖPNV von einer höheren Nachfrage, die durch das Vorhaben ausgelöst wird. Insgesamt entspricht die Planung den Zielen einer nachhaltigen Verkehrswende. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum "Umbau" des Berliner Platzes: Der Bebauungsplan beinhaltet die an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Gehweg-, Platz- und Aufenthaltsflächen. Diese werden im Rahmen der Bebauung neugestaltet und aufgewertet. Der Bereich des Berliner Platzes östlich der Stadtbahngleise liegt außerhalb des Bebauungsplans und soll in einem nachgelagerten Planungsprozess realisiert werden. Der Umfang der Maßnahmen
--	---

	und die Kostenübernahme durch den Investor sind Gegenstand des Durchführungsvertrags. Dieser Bereich des Berliner Platzes einschließlich Umgebung ist auch Gegenstand des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (I-SEK) der Stadt Ludwigshafen vom Oktober 2022. Der Bereich des Vorhabens ist mit dem Symbol "Innenstadtzentrum fördern" gekennzeichnet. Außerdem soll die Aufwertung und Begrünung der angrenzenden bzw. umliegenden Plätze (Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Berliner Platz) mittel- bis langfristig realisiert werden. Der Anregung zum Umbau des Berliner Platzes kann nicht gefolgt werden, da er außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Zu Verschattung: Eine Verschattung im Erdgeschoßbereich und im überbauten Innenhof ist z.T. durch das Gebäude selbst gegeben. Im südlich angrenzenden öffentlichen Platzbereich sind Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten unter Baumgruppen vorgesehen. Die Außengastronomieflächen können durch temporären Sonnenschutz beschattet werden. Auf den Dachterrassen sind Verschattungsmöglichkeiten durch Baumpflanzungen, Sonnenschirme und / oder Sonnensegel geplant. Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach dem Durchführungsvertrag die derzeit lückenhafte Haltestellenüberdachung vollständig zu reparieren bzw. instand zu setzen, was für mehr Witterungsschutz und Verschattung sorgt. Der Anregung wird gefolgt. Zur (Wohn-) Nutzung:
--	---

	Der allgemeine Bedarf nach Wohnraum ist unbestritten. Der Anregung zur Realisierung eines Wohngebäudes kann jedoch nicht gefolgt werden. Unabhängig von den Eigentumsrechten aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren ist die zentrale Lage des Grundstücks am wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt prädestiniert für kerngebietstypische Nutzungen, wie Büro- und Geschäftsnutzungen oder Verwaltungseinrichtungen einschließlich Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten. Diese kerngebietstypische Nutzungsmischung ist Gegenstand der Vorhabenplanung. Eine Wohnnutzung wäre auch aufgrund der umgebenden Schallquellen, insbesondere des Straßen- und Schienenverkehrslärms, nicht oder nur mit äußerst hohem Aufwand und fragwürdiger Qualität denkbar. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Bürgerbeteiligung: Das gewählte Verfahren zur Beteiligung der Bürger/Bürgerin sowie die gewählten Bekanntmachungsfristen entsprechen den Regelungen des Baugesetzbuches. Darüber hinaus wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt und der Ortsbeirat wurde in öffentlicher Sitzung frühzeitig informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat das Ziel, die Bürger/Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Vor diesem Hintergrund wurden Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften und den Bestimmungen des Baugesetzbuches rechtzeitig und ortsüblich bekannt gemacht. Da nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.06.2024 die Öffentlichkeit zeitnah über das geplante Vorhaben informiert werden sollte, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeitraum vom
--	--

	22.07. bis 16.08.2024 gewählt. Bei der Festlegung dieses Zeitraums wurde auch berücksichtigt, dass die Beteiligungsfrist in die rheinland-pfälzischen Sommerferien fiel. Angesichts der öffentlichen Bedeutung des Vorhabens und um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen angemessenen Zeitraum für die Beteiligung einzuräumen, wurde bereits hier die Beteiligungsfrist von den üblichen zwei Wochen auf vier Wochen verlängert. Ein generelles Verbot, die Öffentlichkeitsbeteiligung während der Ferienzeit durchzuführen, besteht im Übrigen nicht, solange die Einsichtnahme während der Dienststunden uneingeschränkt möglich ist. Anhaltspunkte für eine unzumutbare Erschwerung der Einsichtnahme lagen nicht vor, da verschiedene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten wurden. Dazu gehörten die öffentliche Auslegung der Pläne und Begründungen bei der Stadtplanung in der Halbergstraße, ein öffentlicher Erörterungstermin am 24.07.24 im Ernst-Bloch-Zentrum sowie die Veröffentlichung von Presseartikeln und städtischen Bekanntmachungen (z.B. Amtsblatt und Social Media). Für ferienbedingt verhinderte Bürgerinnen und Bürger standen die Pläne und Begründungen rund um die Uhr im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen zur Verfügung. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zur Planung jederzeit per E-Mail an bauleitplanung@ludwigshafen.de oder per Post abgegeben werden können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2025 bis 06.02.2025, bekannt gemacht am 13.12.2024, sind keine Anregungen eingegangen. Der Anregung bzgl. eines großzügigeren Zeitraums für die Bürgerbeteiligung wird nicht gefolgt. Zum städtischen Klimaanpassungskonzept:
--	--

		Das genannte „Klimaschutzkonzept“ ist das in Bearbeitung befindliche städtische Klimaanpassungskonzept. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass das geplante Vorhaben den Zielen des Klimaanpassungskonzepts entspricht. Derzeit ist die Klimaanalyse der Stadt Ludwigshafen mit der daraus resultierenden Planungshinweiskarte (mit konkreten Empfehlungen für bestimmte Flächen) nochmals in Überarbeitung. Parallel dazu werden derzeit Maßnahmen für das Klimaanpassungskonzept erarbeitet. Die endgültige Fertigstellung des Gesamtprojektes wird sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorliegen. Die bisherigen Ergebnisse, die Ende Oktober 2024 bei einer Online-Veranstaltung vorgestellt und diskutiert wurden, können online unter der Adresse https://ludwigshafen-diskutiert.de/group/21 eingesehen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8.	Bürger/Bürgerin 8, 11.08.2024	Zur Bürgerbeteiligung: Das gewählte Verfahren zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie die gewählten Bekanntmachungsfristen entsprechen den Regelungen des Baugesetzbuches. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat das Ziel, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Vor diesem Hintergrund wurden Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften und

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben als Bürger aus Ludwigshafen von Ihren Plänen aus der Zeitung erfahren. Da die Vorstellung der Pläne an die Bürger zu kurzfristig angesetzt wurde, konnten wir deswegen nicht kommen. Auch die schriftliche Möglichkeit zu äussern geht nur bis zum 16.8.24 was wirklich sehr knapp ist. Durch die Kurzfristigkeit der Termine draengt sich uns der Verdacht auf dass die Bürger in die Pläne nicht eingeweiht werden sollten, damit sich kein Widerstand regt. Was Ihre Pläne betrifft sind die Bürogebäude zu gross geplant und werden auch noch am Boden versiegelt, so dass kein Grün mehr Platz hat, obwohl es im Sommer dort schon viel zu heiss ist. Daran ändert auch eine Begrünung der Balkone im Innenhof nichts. Was Ludwigshafen braucht ist mehr Grün und eine neue Begegnungsstätte. Die Alte haben Sie uns mit dem Rathauscenter genommen. Das war der einzige Ort in ganz Ludwigshafen wo man sich noch wohlfühlt hat und glücklich war. Das Rheinufer-Center kann das nicht ersetzen. Wenn unbedingt ein Bürogebäude nötig ist dann ist ein Gebäude doch auch genug dass nur ein Drittel der Fläche bedeckt, so dass der Rest nämlich zwei Drittel der Fläche als Park mit Grünanlagen und Bänken genutzt werden könnte. Sie haben den Bürgern sehr viel genommen! Geben Sie auch mal wieder was zurück, was alle nutzen können!	den Bestimmungen des Baugesetzbuches rechtzeitig und ortsüblich bekannt gemacht. Da nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.06.2024 die Öffentlichkeit zeitnah über das geplante Vorhaben informiert werden sollte, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeitraum vom 22.07. bis 16.08.2024 gewählt. Bei der Festlegung dieses Zeitraums wurde auch berücksichtigt, dass die Beteiligungsfrist in die rheinland-pfälzischen Sommerferien fiel. Angesichts der öffentlichen Bedeutung des Vorhabens und um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen angemessenen Zeitraum für die Beteiligung einzuräumen, wurde bereits hier die Beteiligungsfrist von den üblichen zwei Wochen auf vier Wochen verlängert. Ein generelles Verbot, die Öffentlichkeitsbeteiligung während der Ferienzeit durchzuführen, besteht im Übrigen nicht, solange die Einsichtnahme während der Dienststunden uneingeschränkt möglich ist. Anhaltspunkte für eine unzumutbare Erschwerung der Einsichtnahme lagen nicht vor, da verschiedene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten wurden. Dazu gehörten die öffentliche Auslegung der Pläne und Begründungen bei der Stadtplanung in der Halbergstraße, ein öffentlicher Erörterungstermin am 24.07.24 im Ernst-Bloch-Zentrum sowie die Veröffentlichung von Presseartikeln und städtischen Bekanntmachungen (z.B. Amtsblatt und Social-Media). Für ferienbedingt verhinderte Bürgerinnen und Bürger standen die Pläne und Begründungen rund um die Uhr im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen zur Verfügung. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zur Planung jederzeit per E-Mail an bauleitplanung@ludwigshafen.de oder per Post abgegeben werden können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2025 bis 06.02.2025, bekannt gemacht am 13.12.2024, sind keine Anregungen eingegangen.
--	--

	Der Anregung bzgl. eines großzügigeren Zeitraums für die Bürgerbeteiligung wird nicht gefolgt. Zur Baumasse und Versiegelung: Das Vorhaben schließt eine Baulücke und Brache im Herzen der Stadt. Die ursprünglich geplante Höhenentwicklung und Baumasse des Vorgängerverfahrens "Metropol" wurde deutlich zurückgenommen und mehr als halbiert. Den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist hinsichtlich der Baukörperentwicklung, der Fassadengestaltung und Materialien sowie der Öffnung des Gebäudes zum öffentlichen Raum eine hohe funktionale und gestalterische Qualität zu entnehmen. Durch die Beseitigung der mehrjährigen städtebaulichen Brache ist mit einer deutlichen Aufwertung der Grundstückssituation und der Umgebung zu rechnen. Insgesamt entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels sowie eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur "sommerlichen Hitze": Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Auf den an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Flächen (Platz der Begegnung) sind Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Verschattung und Kühlung beitragen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger nach dem Durchführungsvertrag die derzeit lückenhafte Haltestellenüberdachung vollständig zu reparieren bzw. instand zu setzen, was für mehr Witterungsschutz und Verschattung sorgt.
--	---

	Ebenso tragen die Rückhaltung des Regenwassers und die Vegetation auf den Dächern zur Verdunstung und Kühlung der unmittelbaren Umgebung bei. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu Begegnungsstätte, ehemaliges Rathauscenter und Rheingalerie: Der Bebauungsplan beinhaltet auch die angrenzenden öffentlichen Gehweg-, Platz- und Aufenthaltsflächen. Hier sind am Platz der Begegnung zwischen der Bismarckstraße und dem Berliner Platz Baumgruppen mit Sitzgelegenheiten vorgesehen. Darüber hinaus gibt es im Rahmen des gastronomischen Angebotes im Erdgeschoss Sitzmöglichkeiten im Innern und im Freien. Insgesamt entstehen sowohl kommerzielle als auch nichtkommerzielle Angebote zum Treffen und Verweilen. Das ehemalige Rathauscenter und Rheingalerie stehen nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Anlage eines Parkes: Mit der Bebauung sollen die angrenzenden öffentlichen Straßen- und Platzräume wiederhergestellt und aufgewertet werden. Durch die Beseitigung der mehrjährigen städtebaulichen Brache ist mit einer deutlichen Aufwertung der Grundstückssituation und der Umgebung zu rechnen. Insgesamt entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels sowie eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums. Die neuen Nutzungen im Erdgeschoss beleben die Umgebung und bringen mehr Besucher in die Innenstadt, was auch bestehenden Einzelhändlern und Gastronomen zugutekommt. Zudem sorgt das Bürohaus für eine erhöhte Anzahl an Berufstätigen vor Ort,
--	---

		die als potenzielle Kunden für bestehende Gastronomie- und Einzelhandelsangebote dienen. Insgesamt stärkt das Projekt die Attraktivität und wirtschaftliche Dynamik des gesamten Quartiers. Eine öffentliche Parkanlage am wichtigsten Verkehrsknoten der Stadt ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend. Die angrenzenden öffentlichen Flächen des Berliner Platzes, des Platzes der Begegnung, des Platanenhains, des Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platzes sowie die fußläufige Nähe zum Rhein bieten Aufenthaltsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Eine Aufwertung der angrenzenden Flächen, u.a. durch Baumpflanzungen und Sitzmöglichkeiten, sind Teil des Bebauungsplanverfahrens. Über die städtebaulichen Ziele der angestrebten Platzrandbebauung hinaus ist die angeregte Grünanlage auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der städtischen Finanzlage nicht möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt.
9.	Bürger/Bürgerin 9, 12.08.2024	Zu Bedarf und Leerstand: Die Leerstandquote für Büroimmobilien in der Stadt Ludwigshafen liegt seit Jahren unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter den Quoten der Stadt Mannheim und der Stadt Heidelberg. Der neue Immobilienmarktbericht 2025 der Metropolregion Rhein-Neckar, der im Februar 2025 veröffentlicht werden soll, stellt eine weitere Verringerung des Büroleerstandes in Ludwigshafen von 3,3 auf 2,4 % fest. Danach ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf an neuen, modernen Büroräumen in strategisch günstigen Lagen entsteht. Hauptursachen des Leerstandes von Büro- und Gewerbeimmobilien sind vor allem die Lage der jeweiligen Objekte sowie deren baulicher und technischer Zustand. Büronutzer erwarten heute

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte Einspruch erheben gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz". Ludwigshafen braucht kein neues Gebäude mit Büro- und Einzelhandelsflächen. Wir sollten erstmal versuchen, die zahlreichen Leerstände zu beleben. Ludwigshafen ist eine sehr stark versiegelte Stadt mit extrem hohen Temperaturen im Sommer. Viele Bürgerinnen und Bürger wünschen sich auf dem Berliner Platz eine Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und ohne Konsumzwang. Diesen Wunsch habe ich auch. Vorstellen kann ich mir ein nicht zu großes Wohngebäude, z.B. ein Mehrgenerationenhaus, eingebettet in einen kleinen Park. Wir brauchen dringend Wohnraum für alle Generationen, vor allem für Menschen mit kleinen Geldbeuteln. Wir müssen den Begriff "Verkehrswende" mit Leben füllen. Der öffentliche Nahverkehr muß endlich ausgebaut und attraktiver werden. Das muß auf dem Verkehrsknotenpunkt Berliner Platz geschehen und braucht viel Raum. Den Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans finde ich sehr schlecht gewählt: Kurz und mitten in den Sommerferien. Am Entwurf des "Häuschens", wie Investor Unmüßig das geplante Objekt bei der Veranstaltung im Ernst -Bloch- Zentrum mehrmals bezeichnete, habe ich viel Kritik, aber ich lehne diese Planung insgesamt ab.	moderne Konzepte und Ausstattungen, die sich in Neubauten oftmals besser realisieren lassen als in sanierten oder modernisierten Bestandsgebäuden. Hierbei ist eine zeitgemäße Energieeffizienz von besonderer Bedeutung. Diese Qualitätsanforderungen der Nutzer führen dazu, dass eher Neubauten nachgefragt werden als günstigere leerstehende Büroflächen, sodass es auch bei einem Nachfragezuwachs kaum zu einem Leerstandsabbau kommt. <i>Quelle: IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 38. Jahrgang, Heft 4/201</i> Zusammenfassend gilt, dass Vermietungsprobleme insbesondere bei unsanierten Objekten vorliegen, vor allem, weil Unternehmen größere Nachhaltigkeitsanforderungen stellen. Moderne, zeitgemäße, flexible und nachhaltige Büroflächen an guten Standorten, wie bei dem geplanten Vorhaben, finden hingegen in der Regel problemlos Mieter. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu Versiegelung, Klima, Grünfläche: Das Maß der Überbauung (und Versiegelung) entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sowie klimapositive Regelungen und Planungsabsichten zumindest teilweise kompensiert:
--	---

	Hinsichtlich des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Der Anregung zum Klimaschutz wird gefolgt. Den Anregungen zur geringeren Versiegelung und der Herstellung einer Grünfläche wird nicht gefolgt. Zu Aufenthaltsqualitäten: Die angrenzenden öffentlichen Flächen des Berliner Platzes, des Platzes der Begegnung, des Platanenhains, des Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platzes sowie die fußläufige Nähe zum Rhein bieten Aufenthaltsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Eine Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Flächen, u.a. durch Baum-
--	---

	pflanzungen und Sitzmöglichkeiten sind Teil des Bebauungsplanverfahrens. Darüber hinaus gibt es im Rahmen des gastronomischen Angebotes im Erdgeschoss Sitzmöglichkeiten im Innern und im Freien. Insgesamt entstehen sowohl kommerzielle als auch nichtkommerzielle Angebote zum Treffen und Verweilen. Den Anregungen wird für den Bereich der angrenzenden öffentlichen Fläche gefolgt. Zu Wohnnutzung und Parkanlage: Der allgemeine Bedarf nach Wohnraum ist unbestritten. Der Anregung zur Realisierung eines "nicht zu großen Wohngebäudes, eingebettet in einen kleinen Park" kann jedoch nicht gefolgt werden. Unabhängig von den Eigentumsrechten aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren ist die zentrale Lage des Grundstücks am wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt prädestiniert für kerngebietstypische Nutzungen, wie Büro- und Geschäftsnutzungen oder Verwaltungseinrichtungen einschließlich Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten. Diese kerngebietstypische Nutzungsmischung ist Gegenstand der Vorhabenplanung. Eine Wohnnutzung wäre auch aufgrund der umgebenden Schallquellen, insbesondere des Straßen- und Schienenverkehrslärms, nicht oder nur mit äußerst hohem Aufwand und fragwürdiger Qualität denkbar. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Zu "Verkehrswende" und ÖPNV: Die unmittelbare Lage des Vorhabens am wichtigsten ÖPNV-Knoten der Stadt erleichtert für Beschäftigte, Besucher und Kunden des geplanten Büro- und Geschäftsgebäudes den Umstieg vom privaten PKW auf den öffentlichen Nahverkehr. Ebenso profitieren die Verkehrsunternehmen des ÖPNV von einer höheren Nach-
--	--

	frage, die durch das Vorhaben ausgelöst wird. Insgesamt entspricht die Planung den Zielen einer nachhaltigen Verkehrswende. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit: Das gewählte Verfahren sowie die gewählten Bekanntmachungsfristen entsprechen den Regelungen des Baugesetzbuches. Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte keine "öffentliche Auslegung", sondern eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat das Ziel, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Vor diesem Hintergrund wurden Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften und den Bestimmungen des Baugesetzbuches rechtzeitig und ortsüblich bekannt gemacht. Da nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.06.2024 die Öffentlichkeit zeitnah über das geplante Vorhaben informiert werden sollte, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeitraum vom 22.07. bis 16.08.2024 gewählt. Bei der Festlegung dieses Zeitraums wurde auch berücksichtigt, dass die Beteiligungsfrist in die rheinland-pfälzischen Sommerferien fiel. Angesichts der öffentlichen Bedeutung des Vorhabens und um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen angemessenen Zeitraum für die Beteiligung einzuräumen, wurde bereits hier die Beteiligungsfrist von den üblichen zwei Wochen auf vier Wochen verlängert. Ein generelles Verbot die Öffentlichkeitsbeteiligung während der Ferienzeit durchzuführen, besteht im Übrigen nicht, solange die Einsichtnahme während der Dienststunden uneingeschränkt möglich ist. Anhaltspunkte für eine unzumutbare Erschwerung der Einsichtnahme lagen nicht
--	--

		vor, da verschiedene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten wurden. Dazu gehörten die öffentliche Auslegung der Pläne und Begründungen bei der Stadtplanung in der Halbergstraße, ein öffentlicher Erörterungstermin am 24.07.24 im Ernst-Bloch-Zentrum sowie die Veröffentlichung von Presseartikeln und städtischen Bekanntmachungen (z.B. Amtsblatt und Social-Media). Für ferienbedingt verhinderte Bürgerinnen und Bürger standen die Pläne und Begründungen rund um die Uhr im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen zur Verfügung. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zur Planung jederzeit per E-Mail an bauleitplanung@ludwigshafen.de oder per Post abgegeben werden können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2025 bis 06.02.2025, bekannt gemacht am 13.12.2024, sind keine Anregungen eingegangen. Der Hinweis zur Bürgerbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zu großzügigeren Beteiligungszeiten wird nicht gefolgt. Der Anregung das Vorhaben insgesamt abzulehnen, wird nicht gefolgt.
10.	Bürger/Bürgerin 10, 14.08.2024	Zur „zu kurzen Zeitspanne“ für die Bürgerbeteiligung: Das gewählte Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie die gewählten Bekanntmachungsfristen entsprechenden Regelungen des Baugesetzbuches. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat das Ziel, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussicht-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir unsere Bedenken gegen die zu kurze Zeitspanne vom 22.07 bis 16.8 für die Bürgerbeteiligung zum Ausdruck bringen. Wie Sie auf der Homepage schreiben, datiert mit 17.7.2024 möchte „Die Stadtverwaltung frühzeitig die Öffentlichkeit über die Pläne ...informieren“. In derselben Mitteilung informieren Sie, dass der Stadtrat am 17.6.2024 beschlossen hat, den Bebauungsplan aufzustellen. Daraus ergeben sich folgende Fragen: - Hatten die Stadträte die den Bürgern zur Kenntnis gegebenen Baupläne vorliegen oder hatten sie aussagekräftigere Pläne zu Verfügung? - Wurde den Stadträten genügend Zeit zum Studium dieser Unterlagen gewährt, um kritische Fragen über Vor- und Nachteile zu stellen? - Entspricht es ihrem Verständnis von „Frühzeitig“, wenn einen Monat nach der Beschlussfassung des Stadtrates die Öffentlichkeit informiert wird? - Wie ist es zu verstehen, dass Sie sich prinzipiell mehr Bürgerbeteiligung und Transparenz wünschen, aber die Öffentlichkeit erst nach der Beschlussfassung informieren? - Warum die Eile und die Einsprüche nur bis zum 16.8.2024 zulassen? - Sind die Entwürfe auch so schnell entstanden? - Wie verhält sich diese Geschwindigkeit mit dem Wunsch nach Transparenz Darüber hinaus gibt es noch weitere Fragen, die sich aus den Planungsunterlagen nicht erschließen: - Wer bezahlt die CO₂ Kompensation für das gegossene Beton? - Wie groß ist die Gesamtfläche des Projektes? - Wie hoch ist davon der Anteil der nicht-versiegelten Fläche? file:///C:/Users/LudwiT01/AppData/Local/Temp/notes382948/~web1464.htm 27.08.2024	lichen Auswirkungen zu informieren. Vor diesem Hintergrund wurden der Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften und den Bestimmungen des Baugesetzbuches rechtzeitig und ortsüblich bekannt gemacht. Da nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.06.2024 die Öffentlichkeit zeitnah über das geplante Vorhaben informiert werden sollte, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeitraum vom 22.07. bis 16.08.2024 gewählt. Bei der Festlegung dieses Zeitraums wurde auch berücksichtigt, dass die Beteiligungsfrist in die rheinland-pfälzischen Sommerferien fiel. Angesichts der öffentlichen Bedeutung des Vorhabens und um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen angemessenen Zeitraum für die Beteiligung einzuräumen, wurde bereits hier die Beteiligungsfrist von den üblichen zwei Wochen auf vier Wochen verlängert. Ein generelles Verbot der Öffentlichkeitsbeteiligung während der Ferienzeit durchzuführen, besteht im Übrigen nicht, solange die Einsichtnahme während der Dienststunden uneingeschränkt möglich ist. Anhaltspunkte für eine unzumutbare Erschwerung der Einsichtnahme lagen nicht vor, da verschiedene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten wurden. Dazu gehörten die öffentliche Auslegung der Pläne und Begründungen bei der Stadtplanung in der Halbergstraße, ein öffentlicher Erörterungstermin am 24.07.24 im Ernst-Bloch-Zentrum sowie die Veröffentlichung von Presseartikeln und städtischen Bekanntmachungen (z.B. Amtsblatt und Social-Media). Für ferienbedingt verhinderte Bürgerinnen und Bürger standen die Pläne und Begründungen rund um die Uhr im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen zur Verfügung. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zur Planung jederzeit per E-Mail an bauleitplanung@ludwigshafen.de oder per Post abgegeben werden können.
--	---

- Stellt die Stadt eine entsprechende nicht versiegelte Fläche zur Verfügung? - Wie viele Stockwerke sind für die Tiefgarage vorgesehen? - Wie lange ist die Planungs- und Entwurfszeit gewesen?	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2025 bis 06.02.2025, bekannt gemacht am 13.12.2024, sind keine Anregungen eingegangen. Der Hinweis zur Bürgerbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Zur Information der Stadträte: Die den Stadträten zur Verfügung gestellten Pläne entsprachen dem jeweiligen Planungsfortschritt und der weiteren Konkretisierung der Planung während des Verfahrens. Weder dem Stadtrat noch der Bürgerschaft wurden "aussagekräftigere Pläne" vorgehalten. Aufgrund des Vorhabenbezugs hat die Planung schon zu einem frühen Zeitpunkt eine konkrete und detaillierte Darstellung. Die Stadträte erhielten und erhalten die erforderlichen Unterlagen im Rahmen der in der Stadt Ludwigshafen üblichen Vorlaufzeiten. Frühzeitige Informationsmöglichkeiten waren zudem im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung und der öffentlichen Ortsbeiratssitzung gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu „mehr Bürgerbeteiligung und Transparenz“: Zu „mehr Bürgerbeteiligung und Transparenz“ siehe vorangegangene Stellungnahme zur Bürgerbeteiligung und zur Information der Stadträte. Die genannte "Beschlussfassung" betrifft den Aufstellungsbeschluss am 17.06.2024 und damit den formalen Beginn des Verfahrens. Erst danach kann die nach dem Baugesetzbuch erforderliche frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen. Diese erfolgte vom 22.07. bis 16.08.2024. Für die Art und die Dauer der frühzeitigen Beteiligung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Die vierwöchige Auslegung der Pläne sowie die öffentliche Informationsveranstaltung entsprechen der Bedeutung des Projektes. Der Vorentwurf des Vorhabens wurde bereits
--	---

	zum Aufstellungsbeschluss mit der Stadt Ludwigshafen abgestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur „Eile“ und Einspruchsfrist: Zu „Eile“ und Einspruchsfrist“ siehe vorangegangene Stellungnahmen zur Bürgerbeteiligung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Planungsgeschwindigkeit und „dem Wunsch nach zur Transparenz“: Die Planungszeit und die Planungsgeschwindigkeit sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang. Die Vorhabenplanung hat im Rahmen der Bebauungsplanung von Beginn an insgesamt einen hohen Konkretisierungsgrad, der zu den jeweiligen Informations-, Beratungs- und Beschlussterminen transparent kommuniziert wurde (vgl. auch vorangegangene Stellungnahmen). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Frage der CO2 Kompensation: Der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung enthalten umfassende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des CO2-Ausstoßes. Eine Kompensation für das während der Produktion von Baumaterialien entstehende CO2 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Frage der Gesamtfläche:
--	---

		Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.260 m², die Grundstücksfläche des Vorhabens ca. 2.575 m². Zur Frage, wie hoch der Anteil, der nicht versiegelten Fläche ist und ob die Stadt eine entsprechende nicht versiegelte Fläche zur Verfügung stellt: Das Vorhabengrundstück ist, wie bereits in der Vergangenheit, vollständig über- bzw. unterbaut. Mit Ausnahme der Pflanzbeete innerhalb der öffentlichen Fläche stehen keine nicht versiegelten Flächen zur Verfügung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Geschossigkeit der Tiefgarage: Es ist ein Untergeschoss vorgesehen. Ein Teil der Fläche im Untergeschoss ist für eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Planungs- und Entwurfszeit: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beträgt die Planungs- und Entwurfszeit etwa ein Jahr.
11.	Bürger/Bürgerin 11, 14.08.2024	Zur "Massivität" und Versiegelung: Das Maß der Überbauung und Versiegelung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte, insbesondere angesichts des angrenzenden Nahverkehrsknotens. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war (vgl. Umweltbericht und Artenschutzgutachten). Negative Auswirkungen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Ludwigshafen, 14.08.2024 Einwand gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich meine Bedenken gegen den Bau des geplanten Büro- und Geschäftshauses am Berliner Platz zum Ausdruck bringen. Das geplante Gebäude ist ein massives Bauwerk, das die bereits bestehende Flächenversiegelung am Berliner Platz weiter verstärken wird. Abgesehen von einer begrenzten Dachbegrünung, die eher symbolischen Charakter hat, fehlen nennenswerte neue Grünflächen. Sollte der Bebauungsplan in dieser Form genehmigt werden, wird sich die Versiegelung und damit auch die Aufheizung des Berliner Platzes über Jahrzehnte nicht verbessern. Dies steht in klarem Widerspruch zu den jüngsten Warnungen der Deutschen Umwelthilfe, die Ludwigshafen in ihrem „Hitze-Check“ eine „Rote Karte“ gezeigt hat, zumal die Stadt viel zu wenig unternimmt, um ihre Bürger vor den kommenden Hitzesommern zu schützen: <i>„Zu viel Beton und zu wenig Grün“ – so lässt sich die Position der Naturschützer zusammenfassen. Die örtlichen Natur- und Umweltschutzorganisationen BUND, Nabu, Orbea und Pollichia kritisieren: „Es passiert leider viel zu wenig!“ Zahlreiche Studien belegen, dass eine überhitzte Stadt nicht nur das körperliche Wohlbefinden der Bewohner beeinträchtigen kann, sondern auch zu einer erhöhten Sterblichkeit bei bestimmten Personengruppen führen könnte.</i> Rheinpfalz vom 03.08.2024 Neben diesen ökologischen Bedenken stellt sich auch die Frage nach dem tatsächlichen Bedarf an neuen Büro- und Geschäftsräumen in Ludwigshafen. Es ist abzusehen, dass der zusätzliche Bau von Büro- und Geschäftsräumen zu weiteren Leerständen in anderen Gebäuden in Ludwigshafen führen wird. Das neue Haus könnte damit eine ähnlich negative Wirkung entfalten wie die Rheingalerie, die zum Niedergang der einst belebten Einkaufsstraßen Bismarck- und Ludwigstraße beigetragen hat. Besonders bedenklich finde ich das Vorgehen der Stadtverwaltung, eine europaweite Ausschreibung für den Bau eines neuen Rathauses sowie eine Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) zu umgehen, indem man den Investor Unmüßig auf angeblich eigenes unternehmerisches Risiko bauen lässt, jedoch gleichzeitig deutlich den Willen äußert, mit Teilen der Stadtverwaltung in das Gebäude einzuziehen. Sowohl Oberbürgermeisterin Steinruck als auch Ortsvorsteher Heller und eine Mehrheit im Stadtrat haben das Vorhaben eines Rathauses am Berliner Platz bereits öffentlich begrüßt. Ohne den sicheren Mietvertrag mit der Stadtverwaltung würde der Investor dieses Gebäude mangels Nachfrage vermutlich nicht errichten. Ich fordere die Stadtverwaltung daher auf, den Bebauungsplan in der heutigen Form nicht zu genehmigen, ihre Planungen transparent zu machen und einen offenen Dialog mit den Bürgern Ludwigshafens zur Gestaltung des Berliner Platzes zu führen. Dabei sollten unter anderem folgende Fragen geklärt werden:	der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sowie klimapositive Regelungen und Planungsabsichten zumindest teilweise kompensiert. Das Vorhaben unterscheidet sich von dem Vorgängerprojekt deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung, der Baumasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Baumasse und Gebäudehöhen wurden etwa halbiert. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere Auswirkungen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Dachbegrünung und Grünflächen: Insgesamt sind umfassende Begrünungsmaßnahmen wie eine intensive Dachbegrünung, eine Fassadenbegrünung im "Innenhof" sowie Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Dächern und in den angrenzenden Platzbereichen geplant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur "Aufheizung" und zur Deutschen Umwelthilfe: Zur Untersuchung der Umwelthilfe lässt sich grundsätzlich festhalten, dass im Stadtgebiet Ludwigshafen der Versiegelungsgrad in den Wohnsiedlungsbereichen nicht wesentlich anders ist, als in anderen Städten. Ein wesentlicher Faktor in Ludwigshafen ist der Anteil an Industrie und verarbeitendem Gewerbe, der sehr hohe Versiegelungsgrade aufweist. Mit dem aktuellen Förderprojekt "Fit for (Climate) Future" wird für die Stadt Ludwigshafen derzeit eine Stadtklimaanalyse mit einem daraus folgenden Klimaanpassungskonzept erstellt. Zunächst fin-
---	---

• Welches Konzept verfolgt die Stadtverwaltung für die Innenstadtentwicklung, insbesondere im Bereich des Berliner Platzes? • Welche Maßnahmen sind geplant, um die Anwohner des Berliner Platzes vor den zunehmenden Hitzesommern zu schützen? • Wie viel leerstehende Büro- und Geschäftsflächen gibt es aktuell in Ludwigshafen? • Wie wird die Stadt auf möglichen weiteren Leerstand oder die Ansiedlung von Billiganbietern reagieren, wenn durch das neue Haus zusätzliche Büro- und Geschäftsflächen entstehen? • Wie wird sich der Bedarf nach Büroflächen in den kommenden Jahrzehnten in Ludwigshafen entwickeln, insbesondere unter Berücksichtigung von Trends wie Homeoffice, Shared Office, der Digitalisierung der Verwaltung und dem Arbeitsplatzabbau bei BASF? • Welchen Bedarf an Büroräumen und Vor-Ort-Dienstleistungen hat die Stadtverwaltung für ihre Aufgaben ermittelt, insbesondere für den angestrebten Standort Berliner Platz, und wie wird sich dieser Bedarf in Anbetracht der Digitalisierung der Verwaltung zukünftig entwickeln? • Welche Mietkosten würden auf die Stadtverwaltung zukommen, wenn sie in das Gebäude am Berliner Platz einzieht, und wie vergleichen sich diese mit der bisherigen Situation • Welche Quadratmeterpreise wird der Investor Unmüßig verlangen, und können langfristige Mietverträge zu stabilen Konditionen abgeschlossen werden? • Wird der Pfalzbau den Einnahmeausfall verkraften, wenn der Stadtrat dort nicht mehr tagt? • Gibt es seitens der Stadt eine Wirtschaftlichkeitsanalyse zu dem Vorhaben, Teile des Rathauses in das neue Gebäude am Berliner Platz zu verlegen? Falls ja, was ist das Ergebnis dieser Analyse? • Ist die ADD über den angestrebten Umzug der Stadtverwaltung an den Berliner Platz informiert, und hat sie diesen Plänen zugestimmt? Was Ludwigshafen wirklich braucht, ist mehr Grün, weniger Beton und bezahlbarer Wohnraum. Eine deutlich sinnvollere Nutzung des Geländes am Berliner Platz wäre daher die Schaffung von Wohnraum, kombiniert mit echter Begrünung und einem Brunnen, um das Areal im Sommer zu kühlen. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den Nahverkehr könnte ein Wohnhaus bevorzugt an Menschen vermietet werden, die auf ein privates Auto verzichten wollen oder müssen. So könnte auch der Bau einer teuren Tiefgarage vermieden werden und der Berliner Platz autofrei gestaltet werden.	det eine intensive Analyse des vergangenen, aktuellen und projizierten zukünftigen Stadtklimas statt, um sogenannte städtische Hitzeinseln zu identifizieren. Aufbauend auf den Ergebnissen werden Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Überwärmung bestimmter Bereiche entwickelt und priorisiert. Ein Fokus liegt dabei auch auf industrielle Flächen. Die Ergebnisse fließen in die derzeit in Überarbeitung befindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ein, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Derzeit ist die Klimaaanalyse der Stadt Ludwigshafen mit der daraus resultierenden Planungshinweiskarte (mit konkreten Empfehlungen für bestimmte Flächen) nochmals in Überarbeitung. Parallel dazu werden derzeit Maßnahmen für das Klimaanpassungskonzept erarbeitet. Die endgültige Fertigstellung des Gesamtprojektes wird sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorliegen. Die bisherigen Ergebnisse, die Ende Oktober 2024 bei einer Online-Veranstaltung vorgestellt und diskutiert wurden, können online unter der Adresse https://ludwigshafen-diskutiert.de/group/21 eingesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum "Bau eines neuen Rathauses": Die Planung eines Rathauses oder der genannte "Umzug der Stadtverwaltung" sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gegenstand ist vielmehr eine kerngebietstypische Nutzungsmischung entsprechend der Baunutzungsverordnung und
---	---

	den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Regelungen des Durchführungsvertrages. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum "Konzept der Stadtverwaltung für die Innenstadtentwicklung": Das Konzept der Innenstadtentwicklung ist u.a. im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen und im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) dargelegt. Das Vorhaben entspricht diesen städtebaulichen Zielsetzungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Schutz der Anwohner vor Hitzesommern: Zwischen dem Vorhaben, künftigen Hitzesommern und dem Schutz der Anwohner gibt es keinen Zusammenhang. Im Rahmen des Vorhabens sind auf den angrenzenden öffentlichen Flächen Baumpflanzungen mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Schatten vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende, klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum "Bedarf von Büro- und Geschäftsräumen": Die Leerstandquote für Büroimmobilien in der Stadt Ludwigshafen liegt seit Jahren unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter den Quoten der Stadt Mannheim und der Stadt Heidelberg. Der neue Immobilienmarktbericht 2025 der Metropolregion Rhein-Neckar, der im Februar 2025 veröffentlicht werden soll, stellt eine weitere Verringerung des Büroleerstandes in Ludwigshafen von
--	---

	3,3 auf 2,4 % fest. Danach ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf an neuen, modernen Büroräumen in strategisch günstigen Lagen entsteht. Der Bedarf für Aufgaben der Stadtverwaltung ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur künftigen Nachfrage, zu Mietkosten, zu Mietverträgen etc.: Die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Mietkosten, "Quadratmeterpreise", Mietverträge oder ein möglicher "Einnahmenausfall" des Pfalzbaus sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das geplante Vorhaben ist eine private Investition. Die Frage nach Mietkosten, Mietverträgen oder einer "Wirtschaftlichkeitsanalyse" durch die Stadt Ludwigshafen erübrigt sich daher. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur "Zustimmung der ADD als Nutzung des Gebäudes für die Stadtverwaltung": Die Nutzung des Gebäudes für die Stadtverwaltung oder als "neues Rathaus" sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gegenstand ist vielmehr eine kerngebietstypische Nutzungsmischung entsprechend der Baunutzungsverordnung und deren Konkretisierung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch die Regelungen des Durchführungsvertrages. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu "mehr Grün" und "weniger Beton": vgl. vorangegangene Stellungnahmen.
--	--

	Zur "Schaffung von Wohnraum mit echter Begrünung und Brunnen": Der allgemeine Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist unbestritten. Der Anregung zur "Schaffung von Wohnraum, kombiniert mit echter Begrünung und einem Brunnen" kann jedoch nicht gefolgt werden. Unabhängig von den Eigentumsrechten aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren ist die zentrale Lage des Grundstücks am wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt prädestiniert für kerngebietstypische Nutzungen, wie Büro- und Geschäftsnutzungen oder Verwaltungseinrichtungen einschließlich Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten. Diese kerngebietstypische Nutzungsmischung ist Gegenstand der Vorhabenplanung. Eine Wohnnutzung wäre auch aufgrund der umgebenden Schallquellen, insbesondere des Straßen- und Schienenverkehrslärms, nicht oder nur mit äußerst hohem Aufwand und fragwürdiger Qualität denkbar. Auf den angrenzenden öffentlichen Flächen sind mehrere Baumpflanzungen mit Sitzgelegenheiten geplant. Ein Brunnen bzw. eine Wasserfläche ist auf dem angrenzenden Berliner Platz vorhanden. Im Untergeschoss des Vorhabens ist lediglich eine Tiefgarage mit insgesamt 10 Stellplätzen vorgesehen. Die genannte "autofreie Gestaltung" des Berliner Platzes steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, da das Vorhaben ausschließlich über die Bismarckstraße erschlossen wird. Die künftige Gestaltung des Berliner Platzes ist Gegenstand des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und nachfolgender städtischer Planungen. Die Aufwertung und Begrünung der angrenzenden bzw. umliegenden Plätze (Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Berliner Platz) soll mittel- bis langfristig realisiert werden. Der Anregung zur Schaffung von Wohnraum wird nicht gefolgt.
--	---

12.	Bürger/Bürgerin 12, 15.08.2024	Zur "Wahrung der Lebensgrundlagen" und einer "klimage-rechten Architektur": Das Maß der Überbauung (und Versiegelung) entspricht dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung. Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen Brachfläche, durch eine sinnvollen Nachverdichtung und eine angemessene urbane Dichte ist die Grundlage für eine nachhaltige, ressourcenschonende Bebauung gegeben. Die zentrale Lage an einem ÖPNV-Knotenpunkt und die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs entsprechen dem Leitgedanken einer "Stadt der kurzen Wege". Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Es sind umfassende Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sowie klimapositive Regelungen und Planungsabsichten zumindest teilweise kompensiert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Sehr geehrte Damen und Herren, Hiermit möchte ich meine Einwände und Fragen zu dem vorgelegten Bebauungsplan darlegen. Wir müssen ökologisch und sozial umsteuern – und das braucht Ideen und Kreativität, heißt es sinngemäß in einem Manifest von Bauherren und Architekt/innen (BDA) und „Die Wahrung unserer Lebensgrundlagen darf nicht dem freien Spiel der Märkte anheimgestellt werden (...)“. zitiert nach <i>Das Haus der Erde. Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land</i>, BDA, Mai 2019 Halle. Ich habe erhebliche Zweifel, dass dieser Zielsetzung mit dem vorgelegten Bauprojekt entsprochen wird. Das von Investor Unmüßig und dem international renommierten Architekten Max Dudler - geplante Gebäude in einer „gigantischen Lage“ (Unmüßig) atmet den Geist und das Bestreben, jeden Quadratzentimeter zu Geld zu machen. (Dudler kann sicher anders, wenn ökonomische Prinzipien nicht den Vorrang haben.) Unter anderem ist dies daran zu erkennen, daß es keine Durchgänge durch das Gebäude gibt. Durchgänge würden ja vermietbare Flächen/Räume reduzieren. Wieder einmal wird die Gestaltung der Innenstadt und die Wahrung unserer Lebensgrundlagen dem freien Spiel des Marktes überlassen, hier den Kalkulationen eines Investors, der auf möglichst hohe Rentabilität abzielt. Massiver Gebäudeblock gegen kleinteilige Bauten für die Stadtgesellschaft Will man denn tatsächlich das Loch mit einem massiven Gebäudeblock schließen, anstatt die Chance zu nutzen, luftige, kleinteilige, begrünte Bauelemente zu erstellen, die den Bürgern der Stadt zu gute kommen, die urbane, klimatisch angenehme Räume für Begegnung und Kommunikation und mithin Identifikationsmöglichkeiten mit der Stadt schaffen und für eine offene Stadtgesellschaft unerlässlich sind. (Spielplatz, kleines Café, Bürgerbegegnungstätten, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume u.ä.) will man also all dies nicht, dann sollte zumindest folgendes gewährleistet sein: Entspricht das Gebäude den klimatischen Anforderungen Ludwigshafens und seiner Bürger? Das Gebäude sollte ein der Klimawende gerecht werdendes Vorzeigeobjekt werden (dafür gäbe es sicherlich Zuschüsse der EU) in der am stärksten versiegelten Stadt Deutschlands und damit einen Beitrag zur Enthitzung des Platzes leisten. Beschattung, Kühlung und Begrünung sind wesentliche Elemente, Blattgrün mildert den Hitzestreß. Das kann aber nicht geleistet werden mit den geplanten Dachterrassen, und mit einer ausschließlichen Begrünung der Innenfassade während die Außenfassaden blank und plan bleiben. Zudem sind die Dachterrassen offensichtlich den Bürobeschäftigten vorbehalten und für das Publikum unzugänglich. <i>„Eine dem Klimawandel gerecht werdende Architektur nutzt und reguliert mit typologischen, konstruktiven und thermischen Strukturen die jeweiligen klimatischen Bedingungen für ein Wohlbefinden der Nutzer.“ (ebenda)</i> Positiv hervorzuheben ist die „rote“ Steinverwendung, damit Wiederaufnahme der Fassade der Türme der Ludwigskirche und der alten Walzmühle. Wobei hier offen blieb, ob dies Natursteine oder nicht doch rot gefärbte Kunststeine sein werden. Generell sind für klimaangepasste Gebäude Hybridlösungen aus Holz und Beton zu bevorzugen. Und statt einer planen, gleichmäßigen Fassade sind vorstehende und zurückweichende Elemente günstiger – und dies auch leichter zu begrünen.	Das geplante Vorhaben ist eine private Investition. Die Fragen nach "ökonomischen Prinzipien", zur Kalkulation und zur Rentabilität sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu "Durchgängen durch das Gebäude": Durchgänge durch das Gebäude im Sinne einer Passage o.ä. sind angesichts der Gebäudegröße und der vorhandenen, direkten und kurzen Wegeverbindungen etwa zwischen Berliner Platz und Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz oder zum "Faktorhaus" und zur S-Bahn Haltestelle nicht zielführend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur "Massivität": Die nun vorliegende Planung stellt eine Alternative zu der bisherigen Planung dar. Das Vorhaben unterscheidet sich deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung, der Baumasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Baumasse und Gebäudehöhen wurde etwa halbiert. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere Auswirkungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu "Begegnung und Kommunikation": Die angrenzenden öffentlichen Flächen des Berliner Platzes, des Platzes der Begegnung, des Platanenhains, des Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platzes sowie die fußläufige Nähe zum Rhein bieten Aufenthaltsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Eine Aufwertung der angrenzenden Flächen, u.a. durch Baumpflanzungen und Sitzmöglichkeiten sind Teil des Bebauungsplanverfahrens.
---	--

Fragen: • Inwiefern kommen hier klima- und ressourcenschonende Bau- und Architekturelemente zu Anwendung? • Inwieweit handelt es sich hier um ein energieeffizientes Gebäude. Wie wird es warm- und wie kühl gehalten. Ist eine CO2-neutrale Energieversorgung gewährleistet? • Inwiefern leistet es einen Beitrag zur Abkühlung des Berliner Platzes ? • Welches Baumaterial/ Steine sollen verwendet werden? Beton und Stahl sind energieintensiv erzeugter Materialien. Durchgänge schaffen Mindestens von der Innenstadt, Ankerhof her muss ein Durchgang durch das Gebäude geschaffen werden. Derzeit gibt es nur einen Haupteingang Richtung Mundenheimer-Straße. Der Innenhof ist zu klein, um konsumfreie Aufenthalte zu gewährleisten. Den Hauptteil des Innenbereichs nimmt vermietbare Ladendfläche ein. Ein weiterer Zugang von den Haltestellen her, wäre auch wünschenswert. Modularität und Flexibilität Büro- und Ladenflächen stehen in Ludwigshafen leer. Es stellt sich daher die Frage, ob davon tatsächlich noch mehr benötigt werden. Es ist wohl unbestritten, dass in Ludwigshafen vor allem für den Normalverdiener bezahlbarer Wohnraum fehlt – jedoch ist der Bau solcher Wohnungen offenbar ein weniger lukratives Geschäftsmodell. Wenigstens eine Kombination von Wohnen, Arbeiten, Kaufen sollte realisiert werden. In diesem Zusammenhang ist für die Stadt relevant, dass sich ein neues Gebäude den sich wechselnden Anforderungen und Bedürfnissen anpassen kann. Es sollte daher multifunktional gestaltet werden mit modularen und flexiblen Räumlichkeiten/Wänden, um künftige Leerstände zu vermeiden und Umwidmungen schnell realisieren zu können. Lebensdauer Die hierzulande übliche wirtschaftlich kalkulierte Nutzungsdauer eines Gebäudes von lächerlichen 30 – 50 Jahren muss weit erhöht werden. Frühere Gebäude standen Jahrhunderte. Nur das ist nachhaltig. Hier stellt sich die Frage: Für welche Lebensdauer läßt Herr Unmüßig bauen? Bleibt Unmüßig Eigentümer? Und zuletzt die Frage: Hat der Investor die Absicht, das Gebäude nach Fertigstellung und erfolgreicher Vermietung an einen Immobilienanlagefonds weiter zu veräußern? (dies klang auf der Bürgerversammlung am 24.7.24 an). Dies birgt die Gefahr eines anonymen ungreifbaren Eigentümers mit hohem Desinteresse an der realen Situation sowie wiederholte Weiterverkäufe mit der Gefahr ständig steigender Mieten und schließlich Leerstände, um die sich niemand kümmert. Im Voraus besten Dank für die Beantwortung der Fragen und vor allem für die Berücksichtigung meiner Einwände. Für den geneigten Leser im Baudesernat möchte ich gerne folgenden LINK zur Verfügung stellen: https://www.bda-bund.de/2019/08/das-haus-der-erde_bda-position/ Im Anhang Einwand und Fragen als Datei	Darüber hinaus gibt es im Rahmen des gastronomischen Angebotes im Erdgeschoss Sitzmöglichkeiten im Innern und im Freien. Insgesamt entstehen sowohl kommerzielle als auch nichtkommerzielle Angebote zum Treffen und Verweilen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu "klimatischen Anforderungen" und "Versiegelung": Die Planung des Vorhabens, der Bebauungsplans und der Durchführungsvertrags sehen umfassende Regelungen zum Klimaschutz vor: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Das Maß der Versiegelung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht
--	--

	vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sowie klimapositive Regelungen und Planungsabsichten zumindest teilweise kompensiert Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Fassadengestaltung und Begrünung: Die Fassade des Vorhabens ist durch eine Sockelzone, vertikale und horizontale Elemente, Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fassade, eine Höhenstaffelung und ein "Abknicken" der Fassaden- und Gebäudeabwicklung zum Berliner Platz und zur Bismarckstraße gegliedert. Die Auswahl oder die Konkretisierung von Baumaterialien oder eine CO₂-Bilanz für die Herstellung und den Bau des Vorhabens sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Für das Gebäude ist eine Zertifizierung entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder vergleichbarer Bewertungssysteme für nachhaltige und umweltfreundliche Gebäude wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) vorgesehen. Die Versorgung mit Energie ist über die vorhandenen, leitungsgebundenen Energieträger Strom und Fernwärme vorgesehen. Zusätzlich ist eine eigene, regenerative Stromerzeugung durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Technikaufbauten vorgesehen. Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt. Der Berliner Platz liegt außerhalb des Bebauungsplans. Die genannte "Abkühlung des Berliner Platzes" ist nicht Gegenstand des
--	--

	Bebauungsplanverfahrens. Auf den an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Flächen (Platz der Begegnung) sind Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Verschattung und Kühlung beitragen. Ebenso tragen die Rückhaltung des Regenwassers und die Vegetation auf den Dächern zur Verdunstung und Kühlung der unmittelbaren Umgebung bei. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu "Durchgänge schaffen": Eine Durchlässigkeit des Gebäudes im Sinne einer offenen Passage ist angesichts der Gebäudegröße und der vorhandenen, direkten und kurzen Wegeverbindungen etwa zwischen Berliner Platz und Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz oder zum "Faktorhaus" und zur S-Bahn Haltestelle nicht zielführend. "Konsumfreie Aufenthalte" sind innerhalb der angrenzenden und umliegenden öffentlichen Flächen möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu Modularität und Flexibilität, Leerstand und Wohnnutzung: Die Leerstandquote für Büroimmobilien in der Stadt Ludwigshafen liegt seit Jahren unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter den Quoten der Stadt Mannheim und der Stadt Heidelberg. Der neue Immobilienmarktbericht 2025 der Metropolregion Rhein-Neckar, der im Februar 2025 veröffentlicht werden soll, stellt eine weitere Verringerung des Büroleerstandes in Ludwigshafen von 3,3 auf 2,4 % fest. Danach ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf an neuen, modernen Büroräumen in strategisch günstigen Lagen entsteht. Leerstände resultieren meist aus strukturellen, lagebedingten Defiziten sowie aus baulichen und technischen Mängeln der jeweiligen Objekte. Mit dem Vorhaben soll ein modernes, nachhaltiges
--	--

	und flexibles Angebot sowie eine vielfältige Nutzungsmischung am Markt platziert werden. Angesichts der hervorragenden Lage wird eine wirtschaftliche und nachhaltige Vermarktung bzw. Vermietbarkeit erwartet. Der allgemeine Bedarf nach Wohnraum ist unbestritten. Unabhängig von den Eigentumsrechten aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren ist die zentrale Lage des Grundstücks am wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt prädestiniert für kerngebietstypische Nutzungen, wie Büro- und Geschäftsnutzungen oder Verwaltungseinrichtungen einschließlich Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten. Diese kerngebietstypische Nutzungsmischung ist Gegenstand der Vorhabenplanung. Eine Wohnnutzung wäre auch aufgrund der umgebenden Schallquellen, insbesondere des Straßen- und Schienenverkehrslärms, nicht oder nur mit äußerst hohem Aufwand und fragwürdiger Qualität denkbar. Durch die Festsetzung eines Kerngebietes schafft der Bebauungsplan die Grundlage für eine ausgewogene Nutzungsmischung. Das Gebäude ist für eine Nutzung durch mehrere, unterschiedliche Nutzer, unterschiedlich große und kombinierbare Miet- und Flächeneinheiten (Multi-Tenant-Immobilie) geplant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Wohnnutzung wird nicht gefolgt. Der Anregung zu flexiblen Räumlichkeiten wird gefolgt. Zu Lebensdauer und Eigentum: Die "kalkulierte Nutzungsdauer" eines Gebäudes ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Das Architekturbüro Max Dudler ist international bekannt für eine wertige, langlebige, nachhaltige und weitgehend zeitlose Architektur.
--	--

		Weiterhin wird im Rahmen der Zertifizierung des Gebäudes entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder vergleichbarer Bewertungssysteme für nachhaltige und umweltfreundliche Gebäude eine Langlebigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens angestrebt. Künftige Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt Ludwigshafen sind in einem Durchführungsvertrag geregelt und gehen im Falle eines späteren Eigentümerwechsels auf den Rechtsnachfolger über. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13.	Bürger/Bürgerin 13, 15.08.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, die Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 688 Bürohaus Berliner Platz nach Paragraf 3 Absatz 1 Baugesetzbuch hat der Stadtrat in die Zeit der Sommerferien gelegt. Damit ist nicht allen Bürgern die Möglichkeit gegeben ihre Meinung, Bedenken und Anregungen zur Planung darzulegen. Ich erhebe daher Einspruch gegen die Beendigung der Eingabefrist zum 16.08.2024 und fordere, die Einspruchsfrist 3 Monate über die Ferienzeit hinaus zu verlängern – so dass alle Bürgern ausreichend Gelegenheit erhalten, Ihre Meinungen und Wünsche zu äußern. Dazu sollte eine erneute Informationsveranstaltung stattfinden zu einer Zeit, die allen Bürgern (auch Berufstätigen und Unternehmern) die Möglichkeit einer Teilnahme sichert.	Das gewählte Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die gewählten Bekanntmachungsfristen entsprechen den Regelungen des Baugesetzbuches. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat das Ziel, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Vor diesem Hintergrund wurden Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften und den Bestimmungen des Baugesetzbuches rechtzeitig und ortsüblich bekannt gemacht. Da nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.06.2024 die Öffentlichkeit zeitnah über das geplante Vorhaben informiert werden sollte, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeitraum vom 22.07. bis 16.08.2024 gewählt. Bei der Festlegung dieses Zeitraums wurde auch berücksichtigt, dass die Beteiligungsfrist in die rheinland-pfälzischen Sommerferien fiel. Angesichts der öffentlichen Bedeutung des Vorhabens und um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen angemessenen Zeitraum für die Beteiligung einzuräumen,

	wurde bereits hier die Beteiligungsfrist von den üblichen zwei Wochen auf vier Wochen verlängert. Ein generelles Verbot, die Öffentlichkeitsbeteiligung während der Ferienzeit durchzuführen, besteht im Übrigen nicht, solange die Einsichtnahme während der Dienststunden uneingeschränkt möglich ist. Anhaltspunkte für eine unzumutbare Erschwerung der Einsichtnahme lagen nicht vor, da verschiedene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten wurden. Dazu gehörten die öffentliche Auslegung der Pläne und Begründungen bei der Stadtplanung in der Halbergstraße, ein öffentlicher Erörterungstermin am 24.07.24 im Ernst-Bloch-Zentrum sowie die Veröffentlichung von Presseartikeln und städtischen Bekanntmachungen (z.B. Amtsblatt und Social Media Für ferienbedingt verhinderte Bürgerinnen und Bürger standen die Pläne und Begründungen rund um die Uhr im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen zur Verfügung. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zur Planung jederzeit per E-Mail an bauleitplanung@ludwigshafen.de oder per Post abgegeben werden können. Insgesamt wurden eine umfassende und transparente Information und Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die zum Teil weit über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2025 bis 06.02.2025, bekannt gemacht am 13.12.2024, sind keine Anregungen eingegangen. Die Bürgerin / Bürger wurde von der Stadt Ludwigshafen informiert, dass eine Verlängerung nicht erfolgen wird. Den Anregungen zur Verlängerung der Beteiligungsfrist und einer erneuten Informationsveranstaltung wird nicht gefolgt.
--	---

14.	Bürger/Bürgerin 14, 16.08.2024 Sehr geehrter Herr Trojan, im Rahmen der Offenlegung der Bebauungspläne für den Berliner Platz sollten folgende Desiderata berücksichtigt werden. 1. Das geplante Gebäudekomplex sollte sich besser in das bereits bestehende Ensemble einfügen. Einerseits könnte dies erreicht werden durch Ausrichtung des Haupteingangs in Richtung Berliner Platz oder Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz statt in Richtung Platanenhain. Und andererseits durch eine rundlichere Architektur wie bei den umliegenden Gebäuden, zumal das geplante Gebäudekomplex eine rigoros eckige Struktur aufweist, die nicht zum bestehenden Ensemble passt. 2. Außerdem wäre auch eine großzügigere Fassadenbegrünung wünschenswert, und dies nicht nur aus ästhetischen Gründen, sondern auch aus mikroklimatischen. 3. Schließlich ist auch die Einrichtung einer ebenerdigen Markthalle, ernsthaft in Erwägung zu ziehen, zumal sie sich zu einem Publikumsmagnet entwickeln könnte, weil sie in der Metropolregion Rhein-Neckar eine einmalige Einrichtung wäre.	Zu 1, Einfügung: Die Umgebungsbebauung des Vorhabens hat keine im Zusammenhang wirkende, besondere städtebauliche, kulturelle oder ästhetische Qualität. Insgesamt handelt es sich bei der Umgebung nicht um ein bauliches "Ensemble", in das eine Einfügung ggf. geboten wäre. Das Gebäude hat mehrere Zugänge, unter anderem zur Ankerhofpassage und zur Bismarckstraße gegenüber des Friedrich-Wilhelm-Wagner Platzes. Die bisherigen Fußgängerbeziehungen aus der Richtung des Pfalzbautheaters und des Friedrich-Wilhelm-Wagner Platzes über die Ankerhofpassage zur Stadtbahnhaltestelle und zum Berliner Platz bleiben erhalten bzw. werden durch das Vorhaben räumlich gefasst und aufgewertet. Zugleich

	soll der Platz im Süden des Vorhabens (Platz der Begegnung) neugestaltet werden und als Bindeglied zum Berliner Platz und als Übergang zum Platanenhain hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund öffnet sich das Gebäude zum genannten Platzbereich und verknüpft die öffentlichen Platz- und Aufenthaltsflächen mit Außengastronomieflächen und Eingangsbereichen. Eine Ausrichtung des Gebäudeeingangs zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz ist aufgrund beengter, räumlicher Verhältnisse nicht bzw. kaum möglich (erforderliche Anlieferungszone, Feuerwehraufstellfläche, geplante Bushaltestelle entlang der Bismarckstraße sowie der Tiefgaragenzufahrt). Ebenso scheidet eine Orientierung des Eingangs zum Berliner Platz aus, da die Straßenbahngleise und der Haltestellenbereich mit Wartezone und Infrastruktur der rnv die zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse stark einschränken. Die "rigoros eckige Struktur" resultiert aus dem vorhandenen Grundstückszuschnitt und ermöglicht ein differenziertes Raumgefüge mit entsprechenden Höhen und Proportionen zum Berliner Platz im Osten, zum Platz der Begegnung im Süden sowie zu einem definierten Straßenraum zur Bismarckstraße im Westen. Im Norden wird die gassenartige Ankerhofpassage von dem Gebäude eingefasst bzw. wiederhergestellt. Durch Vor- und Rücksprünge, das mehrfache Abknicken der Fassadenfronten sowie die differenzierte Höhenstaffelung entstehen unterschiedliche räumliche Qualitäten mit unterschiedlichen Funktionen und Aufenthaltsqualitäten. Den Anregungen zur Ausrichtung des Haupteingangs und zu runden Bauformen wird nicht gefolgt. Zu 2, Fassadenbegrünung:
--	---

		Die für den Innenhof festgesetzte Fassadenbegrünung hat, ähnlich wie die Dachbegrünung und Gehölzanpflanzungen, positive kleinklimatische Effekte, in dem die sommerliche Aufheizung der Fassade bzw. des Baukörpers verringert wird und Stickoxide und CO₂ absorbiert sowie Feinstaub gebunden werden. Die Planung des Vorhabens, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag sehen umfassende Regelungen zum Klimaschutz vor (vgl. Stellungnahme zu Bürger/Bürgerin 1 Pkt.4). Auf eine weitergehende Fassadenbegrünung wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und die verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums die Nutzung, Gestaltung und den Unterhalt dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. in Frage stellen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu 3, Einrichtung einer Markthalle: Die exakte Ausgestaltung bzw. die Betriebsform der Mietflächen, wie z.B. der Betrieb einer "Markthalle" ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Fläche im Erdgeschoss ist für eine Mischung von Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen und dient gleichzeitig der Erschließung der Handelsfläche im Untergeschoss. Ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb einer Markthalle innerhalb des geplanten Vorhabens ist nach den Erfahrungen des Vorhabenträgers nicht möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt.
15.	Bürger/Bürgerin 15, 16.08.2024	

Sehr geehrte Damen und Herren, Der Klimawandel ist die größte Bedrohung für unseren Planeten. Die gute Nachricht ist: Noch können wir den Klimawandel und seine Folgen begrenzen. Aber es ist höchste Zeit umzudenken und andere Prioritäten zu setzen. Wir müssen ökologisch und sozial umsteuern. Die Politik kann – und muss – einen klaren Rahmen schaffen und verbindliche Vorgaben definieren. Ludwigshafen beteiligt sich am Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt eV“ und ist auch Mitglied im Netzwerk „Kommunaler Klimapakt“. Die Stadtverwaltung und der Stadtrat haben erkannt, dass den Kommunen bei der Bewältigung des Klimawandels eine zentrale Rolle zukommt. Den gesellschaftlichen Wandel müssen wir gleichermaßen sozial und ökologisch gestalten. Mit einer klima- und bürgerfreundlichen Bebauung und Umgestaltung des Berliner Platzes könnte Ludwigshafen dem Urteil, eine der "am meisten versiegelten Städte Deutschlands" zu sein, etwas entgegensetzen. Sie könnte den Bürgern eine Stadtmitte schenken, die lebenswert und wegweisend für die künftige Stadtentwicklung ist. Den Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans finde ich sehr schlecht gewählt: mitten in der Urlaubszeit. Der Zeitraum, um Bedenken gegen obiges Bauvorhaben vorzubringen, ist zu kurz bemessen. Dadurch können viele Bürger und Bürgerinnen ihre Meinung gar nicht kundtun. Deshalb fordere ich die Stadtverwaltung auf, die Einspruchsfrist 3 Monate über die Ferienzeit hinaus zu verlängern. Auch sollte eine erneute Informationsveranstaltung stattfinden zu einer Zeit, die allen Bürgern, auch Berufstätigen, die Möglichkeit einer Teilnahme ermöglicht. „Die Anforderungen an nachhaltiges Bauen umfassen die Energieeffizienz und Klimaneutralität, Erhalt der Biodiversität, die Ressourcenschonung und Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen, die Reduzierung des Flächenverbrauchs, die nachhaltige Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen sowie die Sicherung von Gesundheit und Komfort von Nutzern. All diese Anforderungen müssen ressort- und sektorübergreifend angegangen werden.“ (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) Gerade in Zeiten der Klimaerhitzung sorgen Grünflächen für ein angenehmes Stadtklima. Ein zentraler Schlüssel gegen die Hitze ist mehr Stadtgrün – Bäume helfen als Schattenspende, Temperatursenker und Luftreiniger. Die Verdunstung bei Stadtgrün und Gewässern bietet einen deutlichen Kühlungseffekt. Pflanzen und Böden in Städten binden bei richtiger Pflege das Treibhausgas CO₂ und tragen so zum Klimaschutz bei. Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen die Energieeffizienz von Gebäuden und sparen Energie ein, die für Heizen oder Kühlen eingesetzt worden wäre. Ludwigshafen ist eine sehr stark versiegelte Stadt mit extrem hohen Temperaturen im Sommer. Viele Bürgerinnen und Bürger wünschen sich auf dem Berliner Platz eine Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und ohne Konsumzwang. Diesen Wunsch habe ich auch. C	Zum Klimawandel: Hinsichtlich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Partielle Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte • Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu "einer der am meisten versiegelten Städte Deutschlands": Zur Untersuchung der Umwelthilfe lässt sich grundsätzlich festhalten, dass im Stadtgebiet Ludwigshafen der Versiegelungsgrad in den Wohnsiedlungsbereichen nicht wesentlich anders ist als in anderen Städten. Ein wesentlicher Faktor in Ludwigshafen ist der Anteil an Industrie und verarbeitendem Gewerbe, der sehr hohe Versiegelungsgrade aufweist.
---	---

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Jetzt wäre ein guter Zeitpunkt, den Berliner Platz so umzubauen, dass es neben Verschattung durch Bäume und begrünte Pergolen zum Aufenthalt für Bürger und Bürgerinnen auch beschattete Bahnsteige für den ÖPNV gibt, da hier täglich als Verkehrsknotenpunkt viele Menschen auf ihre Bahnen und Busse warten. Wenn schon ein Haus, dann ein klimagerechtes, und Begegnungsräume für die Menschen dieser Stadt. Auch die Einrichtung einer ebenerdigen Markthalle ist ernsthaft in Erwägung zu ziehen, zumal sie sich zu einem Publikumsmagneten entwickeln könnte, weil sie in der Metropolregion Rhein-Neckar eine einmalige Einrichtung wäre. Das geplante Gebäude ist zwar nur noch etwa halb so hoch wie das geplante Metropolhochhaus, aber ein massives Bauwerk, das die bereits bestehende Flächenversiegelung am Berliner Platz weiter verstärken wird. Abgesehen von einer begrenzten Dachbegrünung und einer Begrünung der Innenfassaden fehlen nennenswerte neue Grünflächen. Sollte der Bebauungsplan in dieser Form genehmigt werden, wird sich die Versiegelung und damit auch die Aufheizung des Berliner Platzes über Jahrzehnte nicht verbessern. Zumindest eine Begrünung der Außenfassade ist unverzichtbar, um das Mikroklima im Umfeld positiv zu beeinflussen. Der begrünte Innenbereich ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Querungsmöglichkeit von der Haltestelle in Richtung Wilhem-Wagner-Platz ist nicht vorgesehen. Mindestens von der Innenstadt, Ankerhof her muss ein Durchgang durch das Gebäude geschaffen werden. Derzeit gibt es nur einen Haupteingang Richtung Mundenheimer-Straße. Der Innenhof ist zu klein, um konsumfreie Aufenthalte zu gewährleisten. Den Hauptteil des Innenbereichs nimmt vermietbare Ladenfläche ein. Ein weiterer Zugang von den Haltestellen her, wäre auch wünschenswert. Was hier noch Erwähnung finden soll: eine öffentliche Toilette im Erdgeschoß wäre unbedingt mit einzuplanen. Bisher sind Anlieferung und Müllabstellplatz zur Abholung in der Ankerhauspassage geplant – unzumutbar für die anliegenden Geschäfte und die Anwohner im Ankerhof. Wobei es sich um eine Fußgängerpassage handelt, die zum zentralen ÖPNV-Umsteigeplatz führt. Der zentrale Eingang zum Gebäude ist zurzeit dort geplant, wo das geringste Fußgängeraufkommen ist, nämlich in Richtung Süden zum Platanenhain hin. Es wäre daher zu überdenken, ob der Eingang nicht besser Richtung Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz angelegt werden sollte. In dieser Richtung liegt auch das Pfalzbautheater. Der sogenannte Platz der Begegnung neben dem bisher geplanten Haupteingang könnte dann vielleicht als Müllabstellplatz passend eingerichtet werden wie auch ein Anlieferungsareal.	Mit dem aktuellen Förderprojekt "Fit for (Climate) Future" wird für die Stadt Ludwigshafen derzeit eine Stadtklimaanalyse mit einem daraus folgenden Klimaanpassungskonzept erstellt. Zunächst findet eine intensive Analyse des vergangenen, aktuellen und projizierten zukünftigen Stadtklimas statt, um sogenannte städtische Hitzeinseln zu identifizieren. Aufbauend auf den Ergebnissen werden Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Überwärmung bestimmter Bereiche entwickelt und priorisiert. Ein Fokus liegt dabei auch auf industrielle Flächen. Die Ergebnisse fließen in die derzeit in Überarbeitung befindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ein, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Derzeit ist die Klimaanalyse der Stadt Ludwigshafen mit der daraus resultierenden Planungshinweiskarte (mit konkreten Empfehlungen für bestimmte Flächen) nochmals in Überarbeitung. Parallel dazu werden derzeit Maßnahmen für das Klimaanpassungskonzept erarbeitet. Die endgültige Fertigstellung des Gesamtprojektes wird sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorliegen. Die bisherigen Ergebnisse, die Ende Oktober 2024 bei einer Online-Veranstaltung vorgestellt und diskutiert wurden, können online unter der Adresse https://ludwigshafen-diskutiert.de/group/21 eingesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung wurden umfassende klimarelevante Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass das geplante Vorhaben den Zielen des Klimaanpassungskonzepts entspricht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur "lebenswerten Stadtmitte":
---	--

	Durch die Beseitigung der mehrjährigen städtebaulichen Brache ist mit einer deutlichen Aufwertung der Grundstückssituation und der Umgebung zu rechnen. Insgesamt entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, einschließlich der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels sowie eine hohe Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Information der Öffentlichkeit: Das gewählte Verfahren sowie die gewählten Bekanntmachungsfristen entsprechen den Regelungen des Baugesetzbuches. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat das Ziel, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Vor diesem Hintergrund wurden Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften und den Bestimmungen des Baugesetzbuches rechtzeitig und ortsüblich bekannt gemacht. Da nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.06.2024 die Öffentlichkeit zeitnah über das geplante Vorhaben informiert werden sollte, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeitraum vom 22.07. bis 16.08.2024 gewählt. Bei der Festlegung dieses Zeitraums wurde auch berücksichtigt, dass die Beteiligungsfrist in die rheinland-pfälzischen Sommerferien fiel. Angesichts der öffentlichen Bedeutung des Vorhabens und um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen angemessenen Zeitraum für die Beteiligung einzuräumen, wurde bereits hier die Beteiligungsfrist von den üblichen zwei Wochen auf vier Wochen verlängert. Ein generelles Verbot, die Öffentlichkeitsbeteiligung während der Ferienzeit durchzuführen, besteht im Übrigen nicht, solange die Einsichtnahme während der
--	--

	Dienststunden uneingeschränkt möglich ist. Anhaltspunkte für eine unzumutbare Erschwerung der Einsichtnahme lagen nicht vor, da verschiedene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten wurden. Dazu gehörten die öffentliche Auslegung der Pläne und Begründungen bei der Stadtplanung in der Halbergstraße, ein öffentlicher Erörterungstermin am 24.07.24 im Ernst-Bloch-Zentrum sowie die Veröffentlichung von Presseartikeln und städtischen Bekanntmachungen (z.B. Amtsblatt und Social Media). Für ferienbedingt verhinderte Bürgerinnen und Bürger standen die Pläne und Begründungen rund um die Uhr im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen zur Verfügung. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zur Planung jederzeit per E-Mail an bauleitplanung@ludwigshafen.de oder per Post abgegeben werden können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2025 bis 06.02.2025, bekannt gemacht am 13.12.2024, sind keine Anregungen eingegangen. Den Anregungen zur Verlängerung der Beteiligungsfrist und einer erneuten Informationsveranstaltung wird nicht gefolgt. Zu nachhaltigem Bauen und Ressourcenschutz: Durch die Nutzung einer bisher bereits vollständig bebauten und erschlossenen Fläche entspricht der Bebauungsplan in idealer Weise der genannten "Reduzierung des Flächenverbrauchs". Das Architekturbüro Max Dudler ist international bekannt für eine wertige, langlebige, nachhaltige und weitgehend zeitlose Architektur. Im Rahmen der Zertifizierung des Gebäudes entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder vergleichbarer Bewertungssysteme für nachhaltige
--	---

	und umweltfreundliche Gebäude wird die Langlebigkeit und Nachhaltigkeit des Vorhabens angestrebt. Ein zentraler Punkt der Zertifizierung ist dabei die "Ökobilanz des Gebäudes" mit ebenfalls luft- und klimarelevanten Kenngrößen sowie des CO₂ Ausstoßes und des Energiebedarfs über den gesamten Lebenszyklus. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu "Klimaerhitzung", mehr Stadtgrün, Bäumen und Verdunstung: Der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung beinhalten einen umfassenden Katalog von klimaschützenden Maßnahmen (vgl. vorangegangene Stellungnahmen) sowie zur Begrünung und zur Zurückhaltung und Verdunstung von Regenwasser. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Pflanzen, Böden, CO₂, Klimaschutz, Dach- und Fassadenbegrünung: Der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung beinhalten einen umfassenden Katalog von klimaschützenden Maßnahmen (vgl. vorangegangene Stellungnahmen) sowie zur Begrünung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Versiegelung und Sommertemperaturen: Das Grundstück war bereits in der Vergangenheit vollständig überbaut und versiegelt. Die Nutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Brachfläche entspricht dem Gebot einer flächen- und bodenschonenden Planung. Zur Kompensation wurden umfassende Maßnahmen wie die weitgehende Rückhaltung des Regenwassers, eine intensive Dachbegrünung und eine Fassaden-
--	--

	begrünung des Innenhofs festgesetzt. Weiterhin enthalten der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung einen umfassenden Katalog von klimaschützenden Maßnahmen (vgl. vorangegangene Stellungnahmen) sowie zur Begrünung. Auf den an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Flächen (Platz der Begegnung) sind Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Verschattung und Kühlung beitragen. Ebenso tragen die Rückhaltung des Regenwassers und die Vegetation auf den Dächern zur Verdunstung und Kühlung der unmittelbaren Umgebung bei. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu einer Grünfläche auf dem Berliner Platz: Der Berliner Platz östlich der Stadtbahngleise liegt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Neugestaltung und Aufwertung des Berliner Platzes ist im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum Wunsch eines "klimagerechten Hauses" mit Begegnungsräumen und einer Markthalle: Der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung enthalten einen umfassenden Katalog von klimaschützenden Maßnahmen (vgl. vorangegangene Stellungnahmen) sowie zur Begrünung. Die exakte Ausgestaltung bzw. die Betriebsform der Mietflächen, wie z.B. der Betrieb einer "Markthalle" oder einer Begegnungsstätte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Fläche im Erdgeschoss ist für eine Mischung von Einzelhandel
--	---

	und Gastronomie vorgesehen und dient gleichzeitig der Erschließung der Handelsfläche im Untergeschoss. Ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb einer Markthalle innerhalb des geplanten Vorhabens ist nach den Erfahrungen des Vorhabenträgers nicht möglich. Den Anregungen zum klimagerechten Bauen wird gefolgt. Den Anregungen zu Begegnungsräumen innerhalb des Vorhabens und einer Markthalle wird nicht gefolgt. Zur "Massivität, Flächenversiegelung, fehlenden Grünflächen, Aufheizung des Berliner Platzes, Begrünung der Außenfassade, Mikroklima": Das Maß der Überbauung und Versiegelung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte, insbesondere angesichts des angrenzenden Nahverkehrsknotens. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sowie klimapositive Regelungen und Planungsabsichten zumindest teilweise kompensiert. Das Vorhaben unterscheidet sich von dem Vorgängerprojekt deutlich in der Baukörpergestaltung, der Höhenentwicklung, der Baumasse und der Nutzflächen sowie den angestrebten Nutzungen. Baumasse und Gebäudehöhen wurde etwa halbiert. Der bisherige Tiefgaragenstandort unter dem Platanenhain entfällt. Insgesamt entstehen deutlich geringere Auswirkungen.
--	---

	Der Berliner Platz liegt außerhalb des Bebauungsplans. Die genannte "Aufheizung des Berliner Platzes" steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahrens. Auf den an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Flächen (Platz der Begegnung) sind Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Verschattung und Kühlung beitragen. Ebenso tragen die Rückhaltung des Regenwassers und die Vegetation auf den Dächern zur Verdunstung und Kühlung der unmittelbaren Umgebung bei. Eine Neugestaltung und Aufwertung des Berliner Platzes ist im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vorgesehen. Auf eine weitergehende Begrünung der Außenfassaden wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und die verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums und innerhalb der Gehwegflächen die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. in Frage stellen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Begrünung der Außenfassade wird nicht gefolgt. Zur Zugänglichkeit des Innenbereichs, einer "Querungsmöglichkeit" von der Haltestelle zum Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz, zu den Gebäudezugängen, zu "konsumfreien Aufhalten" im Innenhof und der Forderung einer öffentlichen Toilette: Ein Teil des Innenbereichs ist erdgeschossig überbaut und mit einer intensiven Dachbegrünung vorgesehen. Diese Fläche im Erdgeschoss ist für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen und dient
--	--

	gleichzeitig der Erschließung der Handelsfläche im Untergeschoss. Das Vorhaben öffnet sich mit einer etwa gleich großen, öffentlich zugänglichen Fläche zum Platz der Begegnung. Neben dem Zugang für die Handelsfläche eines möglichen Nahversorgers ist hier die Außengastronomie der angrenzenden Gastronomiefläche sowie öffentlich verfügbare Fahrradabstellplätze vorgesehen. Dieser Bereich bildet auch den Übergang zum angrenzenden Platz der Begegnung mit entsprechenden Sitzgelegenheiten unter den geplanten Baum- und Gehölzgruppen. Die genannte "Querungsmöglichkeit" in der Ankerhofpassage (Fußgängerverbindung zwischen der Stadtbahnhaltestelle und dem Friedrich-Wilhelm-Wagner Platz) bleibt erhalten, wird neugestaltet und aufgewertet. Eine öffentliche Toilette ist am Berliner Platz in einer fußläufigen Entfernung von ca. 70-80 m erreichbar. Der Anregung eines Gebäudedurchgangs sowie der Anregung zur Errichtung einer öffentlichen Toilette wird nicht gefolgt. Zur Forderung den Müllabstellplatz und die Anlieferung auf den Platz der Begegnung zu verlegen: Der genannte Müllabstellplatz und Anlieferungszone wurden in südliche Richtung verlegt. Die Zufahrt, Anlieferungszone und Aufstellfläche für die Abfallentsorgung sind zur Bismarckstraße so angeordnet, dass Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Außerhalb der Abholzeiten sind die Müllcontainer im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Damit werden Geruchsemissionen, visuelle Störungen und eine Flächeninanspruchnahme vermieden. Die Müllentsorgung des neuen Gebäudes wurde mit der WBL abgestimmt (Dauerhafte Müllcontainer im UG, die über einen Lift hoch zum EG befördert werden und vom Hausmeister kurz vor
--	--

		Abholung auf den Müllaufstellflächen abgestellt werden; Abholzeiten: 2 x die Woche zwischen 6:00 Uhr bis 10:00 Uhr möglich. Eine Anordnung dieser Funktionen (Müllabstellplatz und Anlieferung) auf dem Platz der Begegnung würde die Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit der Platzgestaltung und der Anpflanzung von Bäumen und Sitzgelegenheiten stark einschränken und die beabsichtigte Aufwertung des öffentlichen Raumes unterbinden. Der Anregungen zur Anlieferung und zum Müllabstellplatz wird gefolgt. Der Anregung zur Anordnung des Müllabstellplatzes und der Anlieferungszone auf dem Platz der Begegnung wird nicht gefolgt.
16.	Bürger/Bürgerin 16, 17.08.2024 Sehr geehrte Stadtverwaltung, als langjährige Bürgerin der Stadt verfolge ich mit Interesse die weitere Entwicklung der Baugrube am Berliner Platz. Gerne möchte ich meine Gedankengänge darlegen: Die "Tortenschachtel" war ein Wahrzeichen für den so zentralen und belebten Platz in der Innenstadt sowie beliebter Treffpunkt. Sie war neben dem Friedrich-Engelhorn-Haus und dem Rathausurm identitätsstiftend für Ludwigshafen. Es wirkt sich positiv auf das Zusammenleben aus, wenn Einwohner sich mit der Architektur ihrer Stadt identifizieren (können). Ich würde mir daher wünschen, dass für die Baugrube wieder ein Rundbau in Betracht gezogen wird. Dieser würde nicht nur als außergewöhnlich ästhetischer Blickfang beeindruckend hervortreten, sondern auch zentraler attraktiver Anlaufpunkt sein und formgestaltend harmonisch das Faktorhaus komplementieren. Eine Rotunde bietet ein einzigartiges und besonderes (Wohn-)Erleben. Ferner könnte man sinnbildlich eine Brücke schlagen, indem man wertschätzend auf die (Architektur-)Geschichte der Stadt blickt und zeitgleich in die Zukunft überleitet. Rondelle haben den Vorteil, dass es zu keinen dunklen Ecken kommen kann. Sie fördern zudem nachhaltiges Bauen, da sie durch ihre Stabilität mehr Schutz gegen Witterungen bieten. Gerne möchte ich auch noch auf ein wichtiges Thema unserer heutigen Zeit eingehen: Klimaschutz in unseren Innenstädten. Ich wünsche mir, dass die Bürger und Besucher Ludwigshafens den Berliner Platz Zeit nicht nur als Verkehrsknotenpunkt wahrnehmen, sondern diesen zukünftig gerne aufsuchen und beleben. Eine positive Entwicklung des Berliner Platzes würde der Innenstadt fördernde Impulse geben. Es steht außer Frage, dass eine Begrünung und Bewässerung zentraler Plätze deren Attraktivität und Qualität erhöht. Dies müsste im Interesse aller Beteiligten sein. Meines Erachtens wären die Fördermittel des Landes für eine klimafreundliche Innenstadt eine sehr gute Investition für den Berliner Platz, da Klimaschutz für viele Bürger und Besucher zukünftig an einer so zentralen Stelle sichtbar und erlebbar wäre.	Zur Bedeutung von identitätsstiftenden Bauwerken: Das Architekturbüro Max Dudler ist international bekannt für eine wertige, langlebige, nachhaltige und weitgehend zeitlose Architektur, die in besonderer Weise den "Genius Loci" aufgreift und berücksichtigt. Die dem Vorhaben zugrundeliegende Architektur resultiert insbesondere aus der zentralen Lage und dem vorhandenen Grundstückszuschnitt und ermöglicht ein differenziertes Raumgefüge mit entsprechenden Höhen und Proportionen zum Berliner Platz im Osten, zum Platz der Begegnung im Süden sowie zu einem definierten Straßenraum zur Bismarckstraße im Westen. Im Norden wird die gassenartige Ankerhofpassage von dem Gebäude eingefasst bzw. wiederhergestellt. Durch Vor- und Rücksprünge, das mehrfache Abknicken der Fassadenfronten sowie die differenzierte Höhenstaffelung entstehen unterschiedliche räumliche Qualitäten mit unterschiedlichen Funktionen und Aufenthaltsqualitäten.

	Die Fassadengestaltung, Farbigkeit und Materialität orientieren sich an regionalen Baustoffen wie Ziegel und/oder Buntsandstein sowie an ortsbildprägenden Gebäuden wie die Walzmühle, die katholische Kirche Sankt Ludwig oder den Luther Kirchturm. Ein Rückgriff auf die Bebauungsform aus den sechziger Jahren eines Kaufhauses wäre auch für die angestrebte Büronutzung und deren Erfordernisse nicht zielführend. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Errichtung eines „Rundbaus“ wird nicht gefolgt. Zum Klimaschutz: Hinsichtlich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sind für das Vorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen: • Anschluss an das städtische Fernwärmenetz • Dachbegrünung • Partielle Fassadenbegrünung • Baum- und Gehölzpflanzungen • Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser • Photovoltaik • Wärmedämmung und Energieeffizienz • Zertifizierung des Gebäudes entsprechend Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen oder ähnlich international anerkannter Zertifizierungssysteme • Förderung des Radverkehrs durch Fahrradstellplätze und Radstreifen auf der Bismarckstraße innerhalb des Plangebietes und bis zur Wredestraße • Förderung des ÖPNV durch direkte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, entsprechende Nutzungen und entsprechende bauliche Dichte
--	---

		• Förderung der Elektromobilität durch Lademöglichkeiten im Untergeschoß Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwicklung des Berliner Platzes: Der Bereich des Berliner Platzes einschließlich Umgebung ist auch Gegenstand des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (I-SEK) der Stadt Ludwigshafen vom Oktober 2022. Der Bereich des Vorhabens ist mit dem Symbol "Innenstadtzentrum fördern" gekennzeichnet. Außerdem soll die Aufwertung und Begrünung der angrenzenden bzw. umliegenden Plätze (Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Berliner Platz) mittel- bis langfristig realisiert werden. Der Berliner Platz östlich der Stadtbahngleise liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen,
17.	Bürger/Bürgerin 17, 19.08.2024	Die Anregungen der Bürger/Bürgerin in Nr.17 sind identisch mit dem Schreiben der Bürger/Bürgerin in Nr.12 vom 15.08.2024.

Einwand gegen den vorhabenbezogenen Babauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ Sehr geehrte Damen und Herren, Hiermit möchte ich meine Einwände und Fragen zu dem vorgelegten Bebauungsplan darlegen. Wir müssen ökologisch und sozial umsteuern – und das braucht Ideen und Kreativität, heißt es sinngemäß in einem Manifest von Bauherren und Architekten und Architektinnen (BDA) und „Die Wahrung unserer Lebensgrundlagen darf nicht dem freien Spiel der Märkte anheimgestellt werden (...)“. zitiert nach <i>Das Haus der Erde. Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land</i>, BDA, Mai 2019 Halle. Ich habe erhebliche Zweifel, dass dieser Zielsetzung mit dem vorgelegten Bauprojekt entsprochen wird. Das von Investor Unmüßig und dem international renommierten Architekten Max Dudler geplante Gebäude in einer „gigantischen Lage“ (Unmüßig) atmet den Geist und das Bestreben, jeden Quadratzentimeter zu Geld zu machen. (Dudler kann sicher anders, wenn ökonomische Prinzipien nicht den Vorrang haben.) Unter anderem ist dies daran zu erkennen, daß es keine Durchgänge durch das Gebäude gibt. Durchgänge würden ja vermietbare Flächen/Räume reduzieren. Leider wird wieder wird die Gestaltung der Innenstadt und unserer Lebensgrundlagen dem Markt überlassen, hier den Kalkulationen eines Investors, der auf möglichst hohe Rentabilität abzielt. Massiver Gebäudeblock gegen kleinteilige Bauten für die Stadtgesellschaft Will man denn tatsächlich das Loch mit einem massiven Gebäudeblock schließen, anstatt die Chance zu nutzen, luftige, kleinteilige, begrünte Bauelemente zu erstellen, die den Bürgern der Stadt zu gute kommen, die urbane, klimatisch angenehme Räume für Begegnung und Kommunikation und mithin Identifikationsmöglichkeiten mit der Stadt schaffen und für eine offene Stadtgesellschaft unerläßlich sind. (Spielplatz, kleines Café, Bürgerbegegnungsstätten, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume u.ä.) - will man also all dies nicht, dann sollte zumindest folgendes gewährleistet sein: Entspricht das Gebäude den klimatischen Anforderungen Ludwigshafens und seiner Bürger? Das Gebäude sollte ein der Klimawende gerecht werdendes Vorzeigeobjekt werden (dafür gäbe es sicherlich Zuschüsse der EU) in der am stärksten versiegelten Stadt Deutschlands und damit einen Beitrag zur Enthitzung des Platzes leisten. Beschattung, Kühlung und Begrünung sind wesentliche Elemente, Blattgrün mildert den Hitzestreß. . Das kann aber nicht geleistet werden mit den bislang geplanten Dachterrassen, und mit einer	
--	--

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

	ausschließlichen Begrünung der Innenfassade während die Außenfassaden blank und plan bleiben. Zudem sind die Dachterrassen offensichtlich den Bürobeschäftigten vorbehalten und für das Publikum unzugänglich. <i>„Eine dem Klimawandel gerecht werdende Architektur nutzt und reguliert mit typologischen, konstruktiven und thermischen Strukturen die jeweiligen klimatischen Bedingungen für ein Wohlbefinden der Nutzer.“ (ebenda)</i> Positiv hervorzuheben ist die „rote“ Steinverwendung, damit Wiederaufnahme der Fassade der Türme der Ludwigskirche und der alten Walzmühle. Wobei hier offen blieb, ob dies Natursteine oder nicht doch rot gefärbte Kunststeine sein werden. Generell sind für klimaangepasste Gebäude Hybridlösungen aus Holz und Beton zu bevorzugen. Und statt einer planen, gleichmäßigen Fassade sind abwechselnd vorstehende und zurückweichende Elemente günstiger – und dies auch leichter zu begrünen. Fragen: • Inwiefern kommen hier klima- und ressourcenschonende Bau- und Architekturelemente zur Anwendung? • Inwieweit handelt es sich hier um ein energieeffizientes Gebäude? Wie wird es warm- und wie kühl gehalten. Ist eine CO2-neutrale Energieversorgung gewährleistet? • Inwiefern leistet es einen Beitrag zur Abkühlung des Berliner Platzes ? • Welches Baumaterial/ Steine sollen verwendet werden? Beton und Stahl sind energieintensiv erzeugter Materialien. Durchgänge schaffen Mindestens von der Innenstadt, Ankerhof her, muss ein Durchgang durch das Gebäude geschaffen werden. Ein weiterer Zugang von den Haltestellen her wäre wünschenswert. Derzeit gibt es nur einen Haupteingang Richtung Mundenheimer-Straße. Der Innenhof ist zu klein, und ein konsumfreier Aufenthalt voraussichtlich nicht angedacht. Den Hauptteil des Innenbereichs nimmt vermietbare Ladenfläche ein. Modularität und Flexibilität Büro- und Ladenflächen stehen in Ludwigshafen leer. Es stellt sich daher die Frage, ob davon tatsächlich noch mehr benötigt werden. Es ist wohl unbestritten, dass in Ludwigshafen vor allem für den Normalverdiener bezahlbarer Wohnraum fehlt – jedoch ist der Bau solcher Wohnungen ist offenbar ein weniger lukratives Geschäftsmodell. Wenigstens eine Kombination von Wohnen, Arbeiten, Kaufen sollte realisiert werden. In diesem Zusammenhang ist für die Stadt relevant, dass sich ein neues Gebäude den sich wechselnden Anforderungen und Bedürfnissen anpassen kann. Es sollte daher multifunktional gestaltet werden mit modularen und flexiblen Räumlichkeiten/Wänden, um künftige Leerstände zu vermeiden und Umwidmungen schnell realisieren zu können. Lebensdauer Die hierzulande übliche wirtschaftlich kalkulierte Nutzungsdauer eines Gebäudes von lächerlichen 30 – 50 Jahren muss weit erhöht werden. Frühere Gebäude standen Jahrhunderte. Nur das ist nachhaltig. Hier stellt sich die Frage: Für welche Lebensdauer läßt Herr Unmüßig bauen? Und zuletzt die Frage: Bleibt Herr Unmüßig Eigentümer dieses Gebäudes? Hat der Investor die Absicht, das Gebäude nach Fertigstellung und erfolgreicher Vermietung an einen Immobilienanlagefonds, eine Versicherung o.ä. weiter zu veräußern? (dies klang auf der Bürgerveranstaltung am 24.7.24 an). Dies birgt die Gefahr eines anonymen nicht greifbaren Eigentümers mit hohem Desinteresse an der realen Situation sowie wiederholte Weiterverkäufe des Gebäudes mit der Gefahr ständig	
--	--	--

	steigender Mieten und schließlich Leerstände, um die sich niemand kümmert. Im Voraus besten Dank für die Beantwortung der Fragen und vor allem für die Berücksichtigung meiner Einwände. Für den geneigten Leser im Baudezernat möchte ich gerne folgenden LINK zur Verfügung stellen: https://www.bda-bund.de/2019/08/das-haus-der-erde_bda-position/	
18.	Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Am 24.07.2024 fand von 17:30 Uhr bis ca. 20:00 Uhr im Ernst-Bloch-Zentrum, Walzmühlstraße 63, in 67071 Ludwigshafen ein Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in den Bauleitplanverfahren: Aufhebung Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ und Bebauungsplan Nr. 688 „Bürogebäude Berliner Platz“ statt. Bei dieser Veranstaltung konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Planung informieren, Fragen stellen und in direkten Dialog treten. Neben Vertretern der Verwaltung waren auch die Investoren, Architekten und Planer anwesend, um das Projekt zu erläutern und Fragen zu beantworten. Zunächst stellte der Moderator den Gegenstand und das Prozedere des Abends vor, anschließend wurde das Gesamtkonzept im Kontext des aktuellen Verfahrensstandes durch Verwaltung, Architekten und Planer dargestellt. Auch der Bauablauf und die Auswirkungen auf die Umgebung wurden beleuchtet. Danach konnten von den Anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Fragen gestellt werden. Die Fragen beinhalteten Themen zu: ▪ Geplanten Nutzungen, bezahlbarem Wohnraum ▪ Künftigen Mietern / (Miet-) Kosten ▪ Geschossigkeit, Gestaltung, Materialität ▪ Verfahren, Vereinbarungen zwischen Stadt und Investor ▪ Grünflächen, (Fassaden-) Begrünung, Versiegelung	

▪ Anlieferung und Müllstandorte ▪ Besucherströme, Hauszugänge, Gastronomieangebote Alle angesprochenen Punkte sind in den entsprechenden Abschnitten der Begründung ausgeführt. Die einzelnen protokollierten Punkte sind im Folgenden sinngemäß wiedergegeben. Wer wird Mieter im Objekt? Die Stadtverwaltung? Mit welchen jährlichen Kosten ist zu rechnen? Wirklich nur 7 Etagen? Innenhofnutzung? Bleibt der Platanenhain erhalten? Um was handele es sich bei dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadtverwaltung? Wird es ein PPP-Projekt geben? Befürchtung, dass die mit hohen Kosten für die Kommune endet. Gibt es Absprachen zwischen Stadtverwaltung und Investor von denen	Zu künftigen Mietern und Mietkosten: Mögliche Mieter oder Mietkosten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Anzahl der Geschosse, zur Innenhofnutzung sowie zum Erhalt des Platanenhains: Im Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es ergibt sich eine Staffelung des Baukörpers von maximal 5 Geschossen zur Bismarckstraße und dem westlichen Eingang der Ankerhof-Passage, 6 Geschosse im Verlauf der weiteren Ankerhof-Passage sowie 7 Geschosse zum Berliner Platz. Der Innenhof ist eingeschossig überbaut und öffnet sich ebenerdig zum südlich angrenzenden Platzbereich. Der Platanenhain liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist von der Vorhabenplanung nicht betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vertragsgestaltung mit der Stadt Ludwigshafen: Das geplante Vorhaben ist eine private Investition.
--	--

die Bürgerinnen und Bürger wissen sollten. Es war der Presse zu entnehmen, dass die Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH das alte Postgebäude übernommen habe. Trifft es zu, dass es Absprachen gibt, dass ein Teil der Verwaltung dort einzieht und dann die übrige Verwaltung in das Gebäude am Berliner Platz? Welche Art von Fassadenbegrünung ist vorgesehen? Wand- oder bodengebundene Begrünung? Eine vertikale Begrünung wäre wünschenswert. Der Innenhof ist zu begrüßen. Werden die Terrassen auch begrünt?	Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger erforderlich. Dieser beinhaltet insbesondere die Übernahme der Kosten für die Planung und die erforderlichen Gutachten sowie Regelungen zur Durchführung des Vorhabens. Die Flächen im Plangebiet befinden sich, sofern es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt, im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 keine öffentlichen Aufwendungen. Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von dem Vorhabenträger übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum alten Postgebäude und zur Stadtverwaltung als künftigen Mieter: Das alte Postgebäude steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung. Die genannte Nutzung des Gebäudes durch die Stadtverwaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gegenstand ist vielmehr eine kerngebietstypische Nutzungsmischung entsprechend der Baunutzungsverordnung, den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Fassadenbegrünung:
--	---

	Bezüglich der Ankerhofpassage sollte nochmals überdacht werden, ob die Anlieferung und der temporäre Müllstandplatz wirklich dort geplant werden sollten. Dies kann nicht im Sinne der Anlieger sein.	Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Innenhof fensterlose, vertikale Fassadenabschnitte mit Substratanschluss auf dem Dach des Erdgeschosses, mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Des Weiteren sind die Wände der Technikaufbauten zu begrünen. Eine bodengebundene Begrünung des Bauvorhabens ist aufgrund der vollständigen Unterkellerung und der verbleibenden Bodenplatte der ehemaligen Bunkeranlage nicht möglich. Die Baumpflanzungen und Pflanzbeete innerhalb der öffentlichen Flächen können hingegen weitgehend mit Bodenanschluss hergestellt werden. Der Innenhof und die Dachflächen aller Gebäudeabschnitte werden mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Flächen, der Flächen für Gebäudetechnik, der aus technischen Gründen begehbaren Flächen sowie der Dachterrassen auf dem 5. und 6. Geschoss intensiv begrünt. Der Anregung einer wandgebundenen Begrünung für den Bereich des Innenhofs wird gefolgt. Der Anregung einer bodengebundenen Begrünung für den Bereich des Innenhofs wird nicht gefolgt. Zur Anlieferung und Müllabstellplatz: Der genannte Standort im Bereich der Ankerhofpassage wurde in südliche Richtung verlegt. Die Zufahrt, Anlieferungszone und Aufstellfläche für die Abfallentsorgung sind zur Bismarckstraße so angeordnet, dass Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Außerhalb der Abholzeiten sind die Müllcontainer im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Damit werden Geruchsemissionen, visuelle Störungen und eine Flächeninanspruchnahme vermieden. Die Müllentsorgung des neuen Gebäudes wurde mit der WBL abgestimmt (Dauerhafte Müllcontainer im UG, die über einen Lift
--	--	---

Bedenken wegen Feuerwehruzufahrt (Durchfahrtsbreite). Ist die Begrünung ausschließlich bodengebunden? Bezüglich der Ankerhofpassage als Müllstandort für die Abholung bestehen Bedenken. In der Regel wird der Müll bereits am Vorabend auf die Straße gestellt und steht dort bis zur Abholung. Problematisch. Hinweis: Besucherströme kämen eher aus dem Norden. An dieser Seite wäre Gastronomie sicher lohnenswert. Das Portal und der Innenhof sind in Bezug auf die Besucherströme eher die Rückseite.	hoch zum EG befördert werden und vom Hausmeister kurz vor Abholung auf den Müllaufstellflächen abgestellt werden; Abholzeiten: 2 x die Woche zwischen 6:00 Uhr bis 10:00 Uhr möglich. Der Anregung wird gefolgt. Zur Feuerwehr: Die Belange der Feuerwehr werden im Verfahren berücksichtigt und sind Gegenstand der weiteren Abstimmung zum Bauantrag. Der Anregung wird gefolgt Zur bodengebundenen Begrünung: Da das vorhandene Baugrundstück, wie bereits in der Vergangenheit, vollständig unter- und überbaut wird, ist ein Anschluss an den gewachsenen Boden nicht möglich. Ein "natürlicher" Bodenanschluss im Bereich des Vorhabengrundstücks ist auch aufgrund der vorhandenen Bunkeranlage nicht möglich. Die Baumpflanzungen und Pflanzbeete innerhalb der öffentlichen Flächen können hingegen weitgehend mit Bodenanschluss hergestellt werden. Zu Müllabstellplatz und zur Müllabholung siehe vorangegangene Stellungnahme zu „Anlieferung und Müllabstellplatz“: Der Anregung wird gefolgt. Zur Orientierung des Gebäudes und zur Lage der Gastronomie: Das Gebäude hat mehrere Zugänge, unter anderem zur Ankerhofpassage und zur Bismarckstraße gegenüber des Friedrich-
--	--

Ergänzung, dass Hauptbesucherströme über den Ankerhof laufen würden. Dieser darf nicht die Gebäuderückseite mit Funktionsräumen sein. Visualisierung zum bzw. vom Ankerhof fehlt im ersten Entwurf. Gastronomie wäre an dieser Stelle wegen der dortigen Besucherströme wünschenswert. Hinweis darauf, dass die Ankerhofpassage die einzige Stelle in Ludwigs- hafen sei, die vollständig belebt sei. Es soll unbedingt das Gespräch mit den Anliegern und Inhabern gesucht werden.	Wilhelm-Wagner Platzes. Die bisherigen Fußgängerbeziehungen aus der Richtung des Pfalzbautheaters und des Friedrich-Wilhelm-Wagner Platzes über die Ankerhofpassage zur Stadtbahn- haltestelle und zum Berliner Platz bleiben erhalten bzw. werden durch das Vorhaben räumlich gefasst und aufgewertet. Zugleich soll der Platz im Süden des Vorhabens (Platz der Begegnung) neugestaltet werden und als Bindeglied zum Berliner Platz und als Übergang zum Platanenhain hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund öffnet sich das Gebäude zum genannten Platzbe- reich und verknüpft die öffentlichen Platz- und Aufenthaltsflächen mit Außengastronomieflächen und Eingangsbereichen. Eine Ausrichtung des Gebäudeeingangs zum Friedrich-Wilhelm- Wagner-Platz ist aufgrund beengter, räumlicher Verhältnisse nicht bzw. kaum möglich (erforderliche Anlieferungszone, Feuerweh- raufstellfläche, geplante Bushaltestelle entlang der Bismarck- straße sowie der Tiefgaragenzufahrt). Ebenso scheidet eine Ori- entierung des Eingangs zum Berliner Platz aus, da die Straßen- bahngleise und der Haltestellenbereich mit Wartezone und Infra- struktur der rnv die zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse stark einschränken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Ankerhofpassage: Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Erdgeschoss für den genannten Bereich Ladeneinheiten mit den entsprechenden Zugängen und Fensterflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen hier auch gastronomische Nutzun- gen. Die Möglichkeiten zur Einrichtung von Außengastronomieflä- chen wären aufgrund des Passagencharakters allerdings nur sehr begrenzt möglich. Die Passage erhält durch den Neubau eine Aufwertung. Die Lage an einer Brachfläche und hinter einem
---	---

Die vorgestellte Begrünung habe lediglich eine Alibifunktion. Eine Fassadenbegrünung wäre insbesondere im Sommer unverzichtbar. Der Grad der Versiegelung sei erschreckend. Steht der Innenhof der Allgemeinheit als Begegnungsstätte zur Verfügung?	Bauzaun wird bereinigt. Die Anlieferungszone und der Müllabstellplatz wurden in südliche Richtung verschoben. Der Bodenbelag wird neugestaltet. Die Interessen der Anlieger und Inhaber werden insofern berücksichtigt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine entsprechenden Anregungen eingegangen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Begrünung / Fassadenbegrünung: Der Bebauungsplan setzt eine umfassende Begrünung fest. Neben den Baumpflanzungen im öffentlichen Raum ist eine intensive Dachbegrünung einschließlich Bäumen und Sträuchern sowie eine Fassadenbegrünung im Innenhof festgesetzt. Die Qualität der Anpflanzungen sind Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und des Freiflächenplans. Der Anregung zu einer Fassadenbegrünung wird für den Bereich des Innenhofs gefolgt. Zum Grad der Versiegelung: Das Maß der Überbauung (und Versiegelung) entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer angemessenen urbanen Dichte. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da der überplante Bereich bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut und versiegelt war. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sowie klimapositive Regelungen und Planungsabsichten zumindest teilweise kompensiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Die Stadt brauche keine weiteren Einzelhandelsflächen. Erst sollten die vorhandenen Leerstände beseitigt werden. Es gebe auch viele Leerstände bei den Büroflächen, weshalb weitere Bürofläche wenig Sinn machen. Bezahlbarer Wohnraum wäre deutlich wichtiger.	Zur Nutzung des Innenhofs: Eine Teilfläche des Innenhofs ist eingeschossig überbaut und dient der Unterbringung einer Einzelhandelsfläche. Der nicht überbaute Teil des Innenhofs öffnet sich ebenerdig zum südlich angrenzenden Platzbereich ("Platz der Begegnung"). Dieser Bereich dient dem Zugang zum Gebäude, der Unterbringung von Fahrradstellplätzen sowie einer Außengastronomiefläche. Der Anregung zur Nutzung des Innenhofs als Begegnungsstätte für die Allgemeinheit wird nicht gefolgt. Zur Nutzung des Gebäudes, Leerständen und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum: Einzelhandelsflächen sind nur auf Teilflächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss vorgesehen und haben bei dem Vorhaben insgesamt einen untergeordneten Flächenanteil. Der aktuelle Leerstand von Büro- und Geschäftsflächen in Ludwigshafen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Leerstandquote für Büroimmobilien in der Stadt Ludwigshafen liegt seit Jahren unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter den Quoten der Stadt Mannheim und der Stadt Heidelberg. Der neue Immobilienmarktbericht 2025 der Metropolregion Rhein-Neckar, der im Februar 2025 veröffentlicht werden soll, stellt eine weitere Verringerung des Büroleerstandes in Ludwigshafen von 3,3 auf 2,4 % fest. Danach ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf an neuen, modernen Büroräumen in strategisch günstigen Lagen entsteht. Leerstände resultieren meist aus strukturellen, lagebedingten Defiziten sowie aus baulichen und technischen Mängeln der jeweiligen Objekte. Mit dem Vorhaben soll ein modernes, nachhaltiges und flexibles Angebot sowie eine vielfältige Nutzungsmischung am Markt platziert werden. Angesichts der hervorragenden Lage
--	---

Grünflächen für alle zugänglich? Räume für Begegnung sind wichtig. Der begrünte Innenhof erscheint klein. Die Fläche vor dem Gebäude ist vollständig versiegelt, wobei eigentlich genau dort die Begegnungen stattfinden. An dieser Stelle wären Grünflächen wünschenswert, um die Qualität des Platzes aufzuwerten. In wessen Zuständigkeit liegt die Bewässerung der Grünflächen? Woher nehme der Investor den Optimismus, dass alle Flächen vermietet werden können?	wird eine wirtschaftliche und nachhaltige Vermarktung bzw. Vermietbarkeit erwartet. Der allgemeine Bedarf nach Wohnraum ist unbestritten. Unabhängig von den Eigentumsrechten aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren ist die zentrale Lage des Grundstücks am wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt prädestiniert für kerngebietstypische Nutzungen, wie Büro- und Geschäftsnutzungen oder Verwaltungseinrichtungen einschließlich Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten. Diese kerngebietstypische Nutzungsmischung ist Gegenstand der Vorhabenplanung. Eine Wohnnutzung wäre auch aufgrund der umgebenden Schallquellen, insbesondere des Straßen- und Schienenverkehrslärms, nicht oder nur mit äußerst hohem Aufwand und fragwürdiger Qualität denkbar. Der Anregung auf eine Bebauung für Büro- und Einzelhandelsnutzung zu verzichten, wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Errichtung von Wohnraum wird nicht gefolgt. Zur öffentlichen Zugänglichkeit von Grünflächen und Begegnungsräumen: Der Bebauungsplan beinhaltet keine öffentlichen Grünflächen oder Begegnungsräume. Auf den angrenzenden öffentlichen Flächen sind Baumpflanzungen mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten geplant. Die öffentliche Nutzung der Dachterrassen ist aufgrund der Gebäudeorganisation, der Lage der Treppenhäuser und der voraussichtlich privaten Nutzung der Obergeschosse nicht vorgesehen. Die Zuständigkeit der Bewässerung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Den Hinweisen und Anregungen zur öffentlichen Zugänglichkeit, zu Begegnungsräumen innerhalb des privaten Vorhabens, zur Vergrößerung des Innenhofs sowie zur Versiegelung wird nicht
---	--

	Der geplante Bau wirke wie ein Klotz. Ein Haus auf Säulen, so dass man von einer auf die andere Seite laufen könne, wäre sinnvoller. Fassadenbegrünung sei unabdingbar für das Klima.	gefolgt. Der Anregung zur Errichtung von Grünflächen im Bereich der öffentlichen Flächen wird gefolgt. Zur Vermietung: Die Vermietung der Flächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Angesichts der hervorragenden innerstädtischen Lage an einem Nahverkehrsknoten, einem modernen, zeitgemäßen, flexiblen und nachhaltigem Flächenangebot für unterschiedlichste Nutzer sowie aufgrund der langjährigen Erfahrungen des Investors mit ähnlichen Projekten wird mit einer guten Vermietbarkeit gerechnet. Derzeit gibt es bereits Verhandlungen mit Mietinteressenten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Bauform: Ein "Haus auf Säulen" wäre für die Bedeutung des zentralen Ortes und der Funktion des geplanten Bauwerkes eine nicht angemessene Bauform. Die bauliche Ausformung des Erdgeschosses ist als Raumkante für die jeweils angrenzenden Platz- und Straßenräume sowie für die Ankerhofpassage von großer Bedeutung. Die Nutzungen im Erdgeschoß würden bei einem „Haus auf Säulen“ entfallen. Die hier geplanten gastronomischen Nutzungen wie die Gastronomie, der Nahversorger und die Läden sind jedoch zwingend notwendig, um den gesamten Bereich attraktiv und erlebbar zu gestalten und zu einer Belebung und Vitalität der angrenzenden Straßen- und Platzräume beizutragen. Ein Durchgang ist angesichts der Gebäudegröße und der bestehenden, kurzen Wegeverbindungen nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	---	--

Bezahlbarer Wohnraum sei wichtiger als weitere Büro- und Ladengeschäfte. Warum ist auf dem dritten Gebäude keine Begrünung vorgesehen?	Zu Fassadenbegrünung und Klima: Neben der Fassadenbegrünung des Innenhofs und der intensiven Dachbegrünung beinhaltet der Bebauungsplan zahlreiche klimapositive Maßnahmen. Zu Fassadenbegrünung und Klima vgl. auch vorangegangene Stellungnahmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu bezahlbarem Wohnraum: Der allgemeine Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist unbestritten. Unabhängig von den Eigentumsrechten aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren ist die zentrale Lage des Grundstücks am wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt der Stadt prädestiniert für die im Bebauungsplan festgesetzten kerngebietstypische Nutzungen, wie Büro- und Geschäftsnutzungen oder Verwaltungseinrichtungen einschließlich Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten. Diese kerngebietstypische Nutzungsmischung ist Gegenstand der Vorhabenplanung. Insbesondere die Nutzungen im Erdgeschoß tragen dazu bei, den Bereich der angrenzenden Straßen- und Platzräume attraktiv und erlebbar zu machen. Eine Wohnnutzung wäre auch aufgrund der umgebenden Schallquellen, insbesondere des Straßen- und Schienenverkehrslärms, nicht oder nur mit äußerst hohem Aufwand und fragwürdiger Qualität denkbar. Der Anregung zur Errichtung von Wohnraum wird nicht gefolgt. Zur Begrünung des "dritten Gebäudes":
--	---

Warum werde die Bismarckstraße nicht verkehrsberuhigt? Das nun geplante Objekt sei jedoch ein ökologischer Sündenfall, da man im Grunde weiterbauen wolle, als gäbe es alle Probleme nicht. Die Planung sei lediglich Greenwashing.	Das Vorhaben ist in 3 Gebäudeteile mit einer 5- bis 7-geschossigen Bebauung zuzüglich eines eingeschossig überdachten Innenhofs konzipiert. Für alle Gebäudeteile ist eine intensive Dachbegrünung vorgesehen. Der Anregung wird gefolgt. Zur Verkehrsberuhigung der Bismarckstraße: Im Bebauungsplan ist die Bismarckstraße als "Verkehrsfläche - öffentliche Straßenverkehrsfläche" mit einem Querschnitt von insgesamt 6,50m festgesetzt. Die begleitenden Gehweg- und Platzflächen sind als "Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung" festgesetzt. Die Fahrgeschwindigkeiten oder verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Bismarckstraße im betreffenden Abschnitt wie bisher im Einbahnrichtungsverkehrs mit einem Radfahrstreifen hergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu "ökologischem Sündenfall" und "Greenwashing": Die Belange des Umweltschutzes und der Ökologie wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren umfassend berücksichtigt und im Umweltbericht zur Bebauungsplanbegründung ermittelt, bewertet und dokumentiert. Dies betrifft insbesondere • den Artenschutz, • das Gebot des flächensparenden Bauens und des Bodenschutzes, • die Vermeidung von Eingriffen in den Boden durch Nutzung einer bisher bereits bebauten, brachliegenden Fläche,
---	--

	Warum keine PV-Anlage bzw. Solarzellen anstatt Begrünung auf dem Dach? Können alle drei Eingänge flexibel genutzt werden?	• die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, wie Besonnung, Windverhältnisse, Lärmschutz, Luftschadstoffe und Klima, • den Wasser- und Grundwasserschutz, • die Vermeidung von Emissionen und die Berücksichtigung eines vorhandenen „Störfallbetriebes“, • die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, • die Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr, die Förderung des ÖPNV, des Radverkehrs und der Elektromobilität. • Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie eine intensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung des Innenhofes Darüber hinaus ist eine Zertifizierung des Gebäudes nach den Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder einem vergleichbar international anerkannter Zertifizierungssysteme vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu PV-Anlage / Solarzellen: Die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur eigenen, regenerativen Stromerzeugung ist auf den Dachflächen der Technikaufbauten vorgesehen. Die Wände dieser Technikaufbauten werden begrünt. Alle übrigen Dachflächen werden intensiv begrünt und dienen auch der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu Gebäudeeingängen:
--	---	--

Der in den Plänen türkis dargestellte Bereich ist ein überdachtes Erdgeschoss. Von wem kann dieser Bereich genutzt werden? Ergänzung, dass eine Gestaltungssatzung regeln sollte, dass leuchtende Reklame nicht zulässig ist.	Der Haupteingang zum Gebäude erfolgt von Süden vom Platz der Begegnung an der Stirnseite des höchsten Gebäudeteils. Weiterhin öffnet sich das Gebäude an der Südseite zu einem eingeschossig überdachten Innenhof. Hier ist der Zugang für die Einzelhandelsfläche im EG und UG vorgesehen. Weitere Zugänge zu Treppenhäusern sind in der Bismarckstraße gegenüber dem Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz im Bereich der Stadtbahnhaltestelle zum Berliner Platz und optional zur Ankerhofpassage vorgesehen. Darüber hinaus gibt es Zugänge zu den gastronomischen Nutzungen und Läden im Erdgeschoß. Zur Nutzung des überdachten Erdgeschosses: Aufgrund der Gebäudeorganisation, Lage der Treppenhäuser und der privaten Nutzung der Obergeschosse ist ein Zugang auf die Dachflächen für die Öffentlichkeit nicht möglich. Zur Zulässigkeit von "leuchtender Reklame": Art, Größe, Umfang, Anbringungsort und die Beleuchtung von Werbeanlagen sind in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Beleuchtung und Leuchtmittel müssen Anforderungen zum Insektenschutz erfüllen. Werbung mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches sind nicht zulässig. Der Anregung zur Erstellung einer Gestaltungssatzung wird nicht gefolgt.
---	--

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

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 19.12.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis einschließlich zum 06.02.2025 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.	Architekturbeirat	X		
3.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz	X		
4.	Aufsichts- und Leistungsdirektion, Städtebauliche Erneuerungen	X		
5.	Aufsichts- und Leistungsdirektion, Schulaufsicht	X		
6.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
8.	Bundesnetzagentur		X	
9.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
10.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien			X
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 21, Bauleitplanung	X		
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk	X		
13.	Deutscher Wetterdienst		X	
14.	Dienstleistungszentrum, Ländlicher Raum Rheinpfalz		X	
15.	Eisenbahn Bundesamt		X	
16.	Ericsson Services GmbH		X	
17.	Freireligiöse Landesgemeinde der Pfalz	X		
18.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
19.	GDKE RP Direktion Landesarchäologie Speyer			X
20.	GDKE RP Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte		X	
21.	GDKE RP Direktion Landesarchäologie, Direktion Landesdenkmalpflege	X		
22.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Rheinland-Pfalz e.V.	X		
23.	Gesundheitsamt		X	
24.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
25.	Handelsverband, Südwest e.V.	X		
26.	Handwerkskammer der Pfalz	X		

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

27.	Industrie- und Handelskammer		X	
28.	Interessengemeinschaft Behinderter	X		
29.	Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz	X		
30.	Katholisches Stadtdekanat Ludwigshafen	X		
31.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Referat 63, Planung und Umweltschutz	X		
32.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
33.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
34.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
35.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
36.	Landesjagdverband	X		
37.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter	X		
38.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes	X		
39.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	
40.	Naturfreunde, Die, Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
41.	Naturschutzbund	X		
42.	Netze BW GmbH		X	
43.	Neuapostolische Kirche	X		
44.	Open Grid Europe GmbH	X		
45.	PfalzKom		X	
46.	Pfalzwerke Netz AG		X	
47.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
48.	POLLICHIA	X		
49.	Protestantisches Dekanat Ludwigshafen	X		
50.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
51.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
52.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
53.	Stadtverwaltung Mannheim	X		
54.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB – Referat 34			X
55.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Naturschutzbehörde, Referat 42	X		
56.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

57.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 4, Referat 41	X		
58.	Technische Werke AG	X		
59.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		
60.	TWL Netze GmbH	X		
61.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
62.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
63.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	X		
64.	Vodafone GmbH			X
65.	Vulcan Energie Ressourcen GmbH	X		
66.	W.E.G. mbH	X		
67.	Wintershall Holding GmbH	X		
68.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
69.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-161, Stadtentwicklung Raumordnung und Landesplanung			X
70.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-22 Feuerwehr			X
71.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 2-13 Immobilien		X	
72.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 2-15 Straßenverkehr	X		
73.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-13 Schulen	X		
74.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-14 Jugendamt	X		
75.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 3-15 Kindertagesstätten	X		
76.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-122 Stadterneuerung	X		
77.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-123 Verkehrsplanung ÖPNV	X		
78.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-125 Untere Denkmalschutzbehörde	X		
79.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-14 Tiefbau	X		
80.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-152 Umwelt & Klima (Naturschutz, Landschaftsplanung)	X		
81.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-153 Umwelt & Klima (Freiraumplanung, Grünconsulting)	X		
82.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-154 Umwelt & Klima (Bodenschutz, Immissionen)		X	
83.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-155 Umwelt & Klima (Wasser, Abfall)	X		
84.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-16 Geoinformation und Vermessung	X		
85.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-17 Bauaufsicht	X		

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

86.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-22 Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
87.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X
88.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 5-112 Steuerung - Sozialplanung und Projekte	X		
89.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 5-13 Teilhabe, Pflege und Senioren	X		
90.	Stadt Ludwigshafen, Bereich Ortsbeirat	X		

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 19.11.2024

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 16.01.2025 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben. Unsere Stellungnahme_186176 vom 23.07.2024 zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 ist weiterhin gültig. Im Rahmen der Einsicht in die offengelegten Unterlagen zu dem o. g. B-Plan mussten wir feststellen, dass dort ungeschwärzt personenbezogene Daten unserer Mitarbeiter: Innen veröffentlicht werden, welche Sie im Rahmen der Abgabe einer bau-, bzw. bauplanungsrechtlichen Stellungnahme erlangt haben. Wir fordern Sie auf, umgehend die Schwärzung von Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse sowie Postanschrift nachzuholen. Wir fordern Sie zudem auf künftig gleichgelagerte ungeschwärzte Veröffentlichungen zu unterlassen. Sollte die Datei nach Löschung weiterhin abrufbar sein, fordern wir Sie auf, sich umgehend mit dem etwaigen Archivierungsdienst in Verbindung zu setzen, damit eine dauerhafte Dokumentation verhindert wird bzw. die Datei nach Löschung nicht anderorts aufzufinden ist. Bitte halten Sie uns auf dem Laufenden, wenn die Schwärzung erfolgt ist.	Zur Stellungnahme vom 23.07.2024: Die Stellungnahme der DB vom 23.07.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu personenbezogenen Daten: Die Schwärzung von personenbezogenen Daten ist inzwischen erfolgt. Der Anregung wird gefolgt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zum B-Plan zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	
2.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer, 17.01.2025 die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 2 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.	Die Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans datieren vom 14.01.2025 (vgl. Rechtsplan und Begründung). Das aktuelle Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1078 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) wurde dabei ausdrücklich aufgeführt Die weiteren Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein- denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksich- tigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, histor- ischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	
3.	Landesamt für Geologie und Bergbau, 22.01.2025 aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertun- gen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme und Lithium "Ludwig". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.	Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 22.01.2025 entspricht der Stellungnahme vom 20.08 2024 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Zu Bergbau/Altbergbau: Die Vulcan Energie Ressourcen GmbH wurde im Bebauungsplan- verfahren beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor. Die weiteren Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant, son- dern betreffen die Ausführung der Planung und sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	
4.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, 03.02.2025 Zu Ihrer Anfrage können wir folgende Hinweise geben. Es ist notwendig, „ein Austausch im Rahmen eines Termins auf Arbeitsebene anzuregen. Neben der Klärung der betrieblichen Rahmenbedingungen bzw. Zwangspunkte sind ebenso potenzielle Synergien im Hinblick auf eine Verbesserung der Infrastruktur an der Haltestelle Berliner Platz zu prüfen“ Die u.a. Baumaßnahme wird im Einflussbereich der Straßenbahnanlagen durchgeführt, diese so zu planen und auszuführen, dass eine Schädigung der RNV-Bahnanlagen auszuschließen ist. Sind Arbeiten näher als 4,50 m zur Gleisachse und im Bereich von Fahrleitungsmasten (Abb.1 u. Abb.2), muss mindestens fünfzehn Werktage vor Baubeginn ein Ortstermin mit Herrn Maksimow (Mail: N.Maksimow@rnv-online.de) oder mit Herrn Liensdorf (Mail: M.Liensdorf@rnv-online.de) vereinbart werden. Vor Baubeginn muss eine Sicherheitseinweisung der Arbeiter durch o. g. RNV-Mitarbeiter durchgeführt worden sein, welche schriftlich festzuhalten ist. Hier gilt die „Bestimmungen zum Schutz elektrischer RNV-Bahnanlagen“ und diese ist zu beachten und einzuhalten, welche Ihnen anbei beiliegen. Auf der Baustelle dürfen ausschließlich eingewiesene Personen arbeiten. Arbeiten im Fahrleitungsbereich dürfen nur mit Fahrzeugen durchgeführt werden, die eine Hubbegrenzung haben. Sollte für den Bau ein Kran genutzt werden, ist sicherzustellen, dass dieser nicht über unsere Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken kann. Sollte ein Bauzaun parallel der Gleisanlage mit Abstand kleiner 4,5m zur Gleisachse aufgestellt werden, so muss dieser mindestens alle 15m elektrisch unterbrochen sein und darf nicht mit Metallverbindern untereinander verbunden sein.“ Standsicherheitsnachweise von Fahrleitungsmasten	Zu Austausch auf Arbeitsebene: Die Stadt Ludwigshafen, steht in engem Austausch mit der der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH. Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Im Falle von Abgrabungen (Baugruben, Leitungsgräben etc.) und Unterführungen (Stollen, Tunnel etc.) im Einflussbereich der Bahnanlage insbesondere im Umfeld stehen Fahrleitungsmaste ist die Standsicherheit der Baubehelfe und des Bauwerks im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der Fahrleitungsanlage rechnerisch nachzuweisen. Einflussbereich von Fahrleitungsmasten Bei Fahrleitungsmasten wird der Einflussbereich mit einem Abstand von 5,0 m begrenzt. Sofern die Baumaßnahme in den Lastabtragungsbereich des Mastfundamentes eingreift, sind statische Nachweise und Verformungsnachweise gemäß den in dieser Ausarbeitung enthaltenen Hinweisen zu führen. Der Lastabtragungsbereich wird durch eine unter 45° geneigte Gerade begrenzt, die an Fundamentunterkante ansetzt Im Falle von Abgrabungen (Baugruben, Leitungsgräben etc.) und Unterführungen (Stollen, Tunnel etc.) im Einflussbereich der Bahnanlage insbesondere im Umfeld stehen Fahrleitungsmaste ist die Standsicherheit der Baubehelfe und des Bauwerks im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der Fahrleitungsanlage rechnerisch nachzuweisen. Einflussbereich von Fahrleitungsmasten Bei Fahrleitungsmasten wird der Einflussbereich mit einem Abstand von 5,0 m begrenzt. Sofern die Baumaßnahme in den Lastabtragungsbereich des Mastfundamentes eingreift, sind statische Nachweise und Verformungsnachweise gemäß den in dieser Ausarbeitung enthaltenen Hinweisen zu führen. Der Lastabtragungsbereich wird durch eine unter 45° geneigte Gerade begrenzt, die an Fundamentunterkante ansetzt Bei Baumaßnahmen, die einen maximalen Abstand von 5 m zum Fahrleitungsmast haben und die nicht in den Lastabtragungsbereich eingreifen ist lediglich eine messtechnische Überwachung notwendig. Messtechnische Überwachung Sämtliche Masten der Fahrleitung, die in Abständen ≤ 5 m zur Baumaßnahme liegen, sind messtechnisch zu überwachen. Hierzu ist die Schiefstellung der Masten in x- und y-Richtung zu messen (z. B. durch tachymetrische Einmessung von zwei übereinander liegenden definierten Messpunkten). Die Messungen sind einmal wöchentlich bzw. bei Arbeiten in Abständen ≤ 2 m arbeitstäglich vorzunehmen, zu dokumentieren und auszuwerten. Die Messgenauigkeit darf maximal ± 2 mm betragen.	Zum Einflussbereich der Stadtbahnanlagen, zu Sicherheits-hinweisen, zu Fahrleitungsmasten und messtechnischer Überwachung: Die Hinweise sind insgesamt nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbau- und Erschließungsplanung sowie die Bauausführung und die Abstimmung des Vorhabenträgers mit der RNV und der Stadt Ludwigshafen. Den Hinweisen wird gefolgt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Flachgründung Fahrleitungsmast 5 m 45° Standortsicherheitsnachweise und messtechnische Überwachung erforderlich Überwachung erforderlich Keine Anforderungen Abbildung 1:Abb. 2: Nachweisführungen bei Baumaßnahmen/ Baugruben im Einflussbereich von flach gegründeten Fahrleitungsmasten	

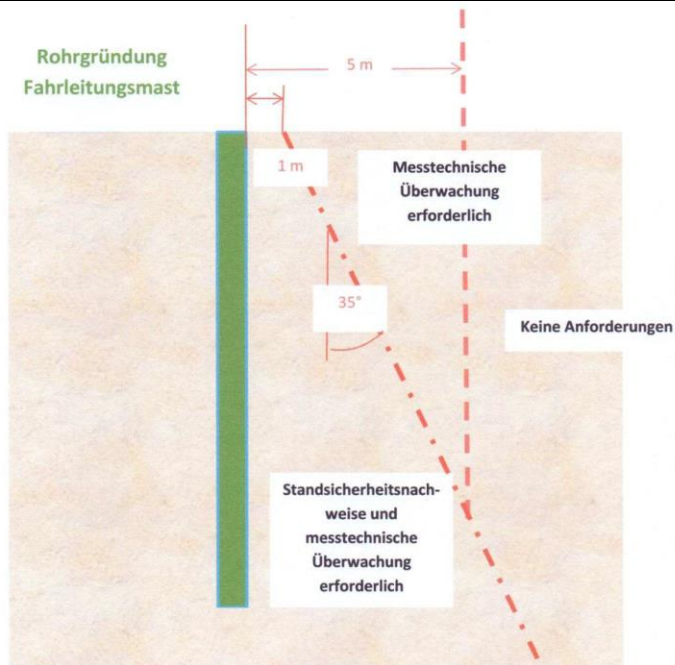


Abbildung 2: Definition des Einflussbereiches bei Rohrgründungen von Fahrleitungsmasten

Zu: „6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen“

Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bus- und Bahnbetriebs und der Erhaltung der Betriebsanlagen (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall und Erschütterung (Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen, Aggregate usw.) sowie Abgase und Funkenflug hin. Auch elektromagnetische Felder aus unserer Infrastruktur können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist durch geeignete Maßnahmen des Antragsstellers für ausreichenden Eigenschutz zu sorgen (siehe auch Begründung, S. 10 und 17). Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rmv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Betrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem ÖPNV, zu jeder Tages- und Nachtzeit, zu rechnen.

Zu: „Örtliche Bauvorschriften: 4. Stellplätze“

Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmodi (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach dem Bau der Gebäude unbedingt anzustreben, dass Angestellte und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmodi nutzen. Das Baugebiet ist durch die nahegelegene Haltestelle Berliner Platz/Bahnhof LU Mitte, welche den zentralen ÖPNV-Knotenpunkt in Ludwigshafen darstellt, schon heute bestens an den ÖPNV aus S-Bahn, Stadtbahn, Stadtbus und Regionalbus angebunden (siehe auch Begründung, S. 10). Zudem ist das Gebiet durch die Lage in der Ludwigshafener Innenstadt und gegenüber der Mannheimer Innenstadt gut mit dem Fahrrad und zu Fuß zu erreichen.

Zu „6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“:

Der durch die Stadtbahn verursachte Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Grundlage waren die von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH zur Verfügung gestellten Daten vom 02.09.2024 und vom 03.09.2024.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen (gesamten) Verkehrslärms Orientierungswert-Überschreitungen im Plangebiet von bis zu 5 dB tags zu erwarten sind. In den Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Den Hinweisen wird gefolgt.

Zu „örtliche Bauvorschriften: 4. Stellplätze“:

Die Darlegungen zum ÖPNV und zum nicht motorisierten Verkehr entsprechen den Zielen des Bebauungsplans. Auf dem Grundstück des Vorhabens werden lediglich 10 Stellplätze einschließlich 2 barrierefreien Stellplätzen geplant. Im Gebäude sind 50 Fahrradstellplätze, im angrenzenden Platzbereich sind weitere 55 öffentlich verfügbare Fahrradstellplätze geplant. Der überwiegende Teil der erforderlichen 173 PKW-Stellplätze wird in einer Entfernung von ca. 200m der Theatergarage untergebracht. Die Anzahl entspricht den Regelungen der Verwaltungsvorschrift des

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Ein gesicherter Stellplatz über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw-Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatzangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmodi zu benutzen. Wir bitten folglich darum, dass die Anzahl der Stellplätze gemäß Nr. 2.1 VwV Stellplätze RLP möglichst gering gehalten wird. Vorab ein Hinweis zu den Bauarbeiten: Der Berliner Platz ist ein neuralgischer Punkt im Netz der rnv. Deshalb müssen Einschränkungen des Betriebs während der Bauarbeiten frühzeitig abgestimmt werden. Dazu gehört auch eine Koordinierung mit den Projekten Hochstraße Süd und Nord der Stadt Ludwigshafen sowie des Baus der Gleisverbindung Konrad-Adenauer-Brücke–Bleichstraße der rnv. Anbei erhalten Sie vier rnv Bestandspläne sowie die Anlagen "Bestimmungen zum Schutz elektrischer rnv-Bahnanlagen 2018", Dienstanweisung "DA-2022-003-IS" und "rnv Sicherungsplan_Antrag ausführendes Unternehmen". Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen. Die Stellungnahme und Bestandspläne werden digital an bauleitplanung@ludwigshafen.de verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach. Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.	Ministeriums für Finanzen, "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in der Fassung vom 24.07.2000. Der Nutzung des ÖPNV, sowie des Fußgänger- und Radfahrverkehrs wird damit Vorrang eingeräumt. Der Anregung wird gefolgt. Zu Bauarbeiten, Bestandsplänen und Anlagen: Die Hinweise zu Bauarbeiten, Bestandsplänen und entsprechenden Anlagen sowie der Hinweis zur weiteren Einbindung der RNV in die Planung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die nachfolgenden Planungen sowie die Bauausführung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
5.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB – Referat 34, 27.01.2025 die aktuellen Planungen (Stand 19.11.2024) zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan habe ich zur Kenntnis genommen. Der Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz/ Entwässerungskonzept (Stand: 13.11.2024) wurde mir mit o. g. Beteiligung vorgelegt. In diesem wird dargelegt - aufgrund der Besonderheit der Lage des Vorhabens im Zentrum von Ludwigshafen, der Untergrund/- Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer von Dach- und Belagsflächen im Plangebiet selbst nicht möglich. Außerhalb des Plangebietes/ des Grundstückes fehlt es an der Grundstücksverfügbarkeit, es ist	Zum Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz/Entwässerungskonzept: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	von möglichen Belastungen der Böden im Umfeld und der Belegung der Flächen mit vorhandener Infrastruktur (Leitungen) auszugehen. Sodass der Konzeption (die Entwässerung betreffend) hier gefolgt werden kann. Vorausgesetzt die örtliche Kanalisation ist hydraulisch in der Lage die anfallenden Niederschlagswässer schadlos aufzunehmen (auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen). Dem entsprechend ist die Zustimmung der WBL /Stadtentwässerung erforderlich; deren Vorgaben an die Einleitung der Niederschlagswässer in die Kanalisation ggf. gedrosselt und mit Rückhaltemaßnahmen sind zu beachten. Insofern wäre hier in diesem Fall kein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/Weinstraße durchzuführen. Die Gründe warum die Parameter der Wasserhaushaltsbilanz hier nicht eingehalten werden können wurden im beigefügten Bericht zur Wasserhaushaltsbilanz dargelegt. Die Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstungsrate durch die Verwendung von intensiver Dachbegrünung sowie der vorgesehenen Fassadenbegrünung im Innenhof des Neubaus sind zielführende Bausteine um annähernd an die Toleranzgrenze des Parameters Verdunstung zu gelangen. Diese Maßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung mit aufgenommen und festgesetzt. Ausgehend von den o. g. Randbedingungen und unter Berücksichtigung der Ausgangssituation (ehem. bebautes Gelände, aktuell brachliegendes Areal des Berliner Platzes („ehem. Tortenschachtel“)) stimme ich hier aus wasserwirtschaftlicher Sicht der ausgearbeiteten Wasserhaushaltsbilanz (Stand 13.11.2024) bei Beachtung des oben genannten grundsätzlich zu.	Zur Begrünung der Außenfassaden: Auf eine Begrünung der Außenfassaden wird aufgrund der geplanten Fassadengestaltung und der beabsichtigten Materialität mit einem Wechsel von Sandstein und rötlichen Klinkeroberflächen verzichtet. Zu den öffentlichen Flächen soll angesichts der prominenten Lage die Wertigkeit des Gebäudes und der verwendeten Materialien überzeugen. Zudem würde eine bodengebundene Fassadenbegrünung entlang des öffentlichen Raums und innerhalb der Gehwegflächen die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen einschränken sowie den langfristigen Erhalt und die Pflege der Pflanzen erschweren bzw. in Frage stellen. Der Anregung zur Begrünung der Außenfassaden wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Dennoch möchte ich darauf hinwirken, dass ergänzend zur vorgesehenen Fassadenbegrünung im Innenhof auch an den Außenfassaden diese Begrünung zumindest in Teilen vorgenommen werden sollte. Ansonsten verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, die in Bezug auf die weiteren Punkte zu beachten ist. Fazit: Unter Beachtung des o. g. und meiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ in Ludwigshafen – Mitte aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Abschließend noch eine Bitte mir zukünftig die Unterlagen (hier Wasserhaushaltsbilanz /Entwässerung) in einer ausdrückbaren Version zukommen zu lassen. Vielen Dank.	
6.	Vodafone GmbH, 28.01.2025	Die Stellungnahme der Vodafone ist identisch mit der Stellungnahme vom 08.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Hinweise sind insgesamt nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbau- und Erschließungsplanung sowie die Bauausführung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme einschließlich der Anlage und dem Zugang zu den weiterführenden Dokumenten wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	

Technical map of a residential area in Berlin, showing streets, buildings, and utility lines. The map includes labels for 'Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz', 'Damm-Strasse', and 'Mutterdenkmal Str'. A scale bar indicates 1:500. The Vodafone logo is present in the bottom right corner.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 1-16, Stadtentwicklung Raumordnung und Landesplanung, 06.02.2025 Grundsätzlich begrüßen wir seitens 1-16 die neue Planung, sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Ausgestaltung als auch der geplanten Nutzung mit Büroflächen sowie Gastronomie und Einzelhandel im EG, die zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt beitragen kann. Die geplante intensive Dachbegrünung sowie die geplante Erhaltung des Platanenhains sind mit Bezugnahme auf die Ergebnisse der Wohnbedarfsuntersuchung zur Bedeutung von innerstädtischen Grünflächen sehr zu begrüßen. Ergänzende Hinweise zur Planung, die zum Teil über die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans hinausgehen und für die weitergehende Projektplanung relevant sein können, haben wir in unserer Stellungnahme vom 13.8.2024 im Rahmen der informellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits vorgebracht,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Einwände bestehen, ergeben sich keine Auswirkungen für das Bebauungsplanverfahren. Die „ergänzenden Hinweise“ aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zur Kenntnis genommen und soweit wie möglich berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
8.	Stadt Ludwigshafen Feuerwehr, Bereich 1-22, Feuerwehr, 14.01.2025 Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: 1. Es wird gem. den Aussagen der beteiligten Planer in der Besprechung vom 25.07.2024 davon ausgegangen, dass die Feuerwehr den zweiten Rettungsweg nicht über Leitern der Feuerwehr sicherstellen muss, sondern mehrere Sicherheitstreppenträume installiert werden. 2. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen Feuerwehr-Bewegungsflächen vorhanden sein. Diese sind mind. in der Bismarckstraße Höhe der geplanten Bushaltestelle vorzuhalten. Die Befestigung und Tragfähigkeit dieser Flächen richtet sich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RLP, Stand 2021). Weitere Bewegungsflächen können erst nach Vorlage von weiteren Brandschutzplanungen (z.B. Brandschutzkonzept) festgelegt werden.	Zu 1, zweiter Rettungsweg: Die genannten Sicherheitstreppenträume wurden bereits berücksichtigt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Anregung wird gefolgt. Zu 2, Bewegungsflächen: Die Konkretisierung der Aufstell- und Begegnungsflächen und deren Tragfähigkeit sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Gegenstand der weiteren Abstimmung zum Bauantrag. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Feuerwehraufstellflächen nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021, RLP) bereits eingeplant. Der Anregung wird gefolgt.

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. An den o.g. Bewegungsflächen sind jeweils ein Überflurhydrant im Umkreis von 20 m auf derselben Straßenseite anzuordnen. Details können erst nach Vorlage von weiteren Brandschutzplanungen festgelegt werden. 4. Diese bauplanungsrechtliche Beurteilung der Feuerwehr ersetzt die bauordnungsrechtliche nicht.	Zu 3, Löschwasserversorgung: Die Hinweise sind insgesamt nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbau- und Genehmigungsplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 4, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung: Der Hinweis betrifft die weitere Hochbau- und Genehmigungsplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
9.	Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, 31.01.2025 Gegen den Bebauungsplan gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange der Stadtentwässerung sind berücksichtigt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Einmalige Beiträge können jedoch anfallen, wenn neue Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum zu verlegen sind. Wir erinnern daran, dass die vorhandene Abwasseranlage jederzeit uneingeschränkt zugänglich bleiben muss. Eine Überbauung oder sonstige Beeinträchtigung der Zugänglichkeit ist unzulässig und muss in der weiteren Planung und Umsetzung unbedingt berücksichtigt werden.	Die Hinweise zu Beiträgen für neue Entwässerungsanlagen und zur vorhandenen Abwasseranlage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Planungen und der Bauarbeiten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

10.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis einschließlich 06.02.2025 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden Informationsgespräche geführt und persönliche Gesprächstermine angeboten. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.