

Bebauungsplan Nr. 615 Citykante Ost; Satzungsbeschluss

KSD 20090753/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 30.11.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen (vgl. Kapitel 8 dieser Vorlage).

Der Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	4-7-2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	2-7-2007
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) Amtsblatt Nr. 87/2007 am	14-12-2007
Erste Verlängerung der Veränderungssperre (gem. §§ 14 , 16 und 17 BauGB) Amtsblatt Nr. 88/2008 am	17-12-2008
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses (Aufstellung des bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) am	27-4-2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 32/2009 am	6-5-2009
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	11-5-2009 bis 20-5-2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	15.09.2009
Offenlagebeschluss am	28.09.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	02.10.2009
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	12.10.2009 bis 13.11.2009
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 615 „Citykante Ost“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist ein bereits vollständig erschlossenes und überwiegend bebautes, gemischt genutztes Gebiet und liegt innerhalb der Geltungsbereiche der einfachen Bebauungspläne BP Nr. 506 „Südliche City“, BP Nr. 507 „City zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße“ und BP Nr. 508 „Nördliche City“, deren einzige Festsetzung der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist. Diese B-Pläne behalten Gültigkeit, so dass Vergnügungsstätten im Plangebiet weiterhin ausgeschlossen sind. Der sich im Gebiet aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es werden mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen von § 34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Auf Grund der überschlägigen Prüfung gem. § 13 a, Abs. 1, Satz 2 Nr. 2 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten (Siehe hierzu Pkt.6). Das Bebauungsplanverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird demnach auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird gem. §13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1. BauGB, ebenso verzichtet.

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB, und das Monitoring nach § 4c BauGB werden nicht benötigt.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der
Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere
EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008
(BGBl. I S. 686)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I S. 2470)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9-12-2008 (GVBl. S. 291 ff)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007
(GVBl. S. 297)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 615 „Citykante Ost“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

er wird begrenzt:

- im Norden durch die Ludwigstraße / Rathausplatz.
- im Süden durch die Wredestraße
- im Osten durch die Zollhofstraße
- im Westen durch die Ludwigstraße / Ludwigplatz

3. PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND - GRUNDSÄTZE

Der Bebauungsplan Nr. 615 „Citykante Ost“ beinhaltet die Quartiere zwischen Zollhofstraße und Ludwigstraße. Diese sind heute noch dem Rhein abgewandt und zur Innenstadt ausgerichtet. Im gegenüberliegenden Gebiet des ehemaligen Zollhofhafens, wurde im Jahr 2004 die Hafennutzung aufgegeben. Auf der freigewordenen Fläche entsteht das Shopping-Center „Rhein-Galerie Ludwigshafen“ der ECE (Bebauungsplan 601 Zollhofhafen). Dieses zurzeit wichtigste Vorhaben für die Innenstadt bietet für das direkt angrenzende Quartier, des Plangebietes, die Chance zur Neuorientierung und Umstrukturierung. Damit sich diese Entwicklung jedoch nicht verselbstständigt, wurde im Oktober 2006 vom Stadtrat das Entwicklungskonzept Innenstadt beschlossen um flankierende Maßnahmen und vorbereitende Untersuchungen für ein Stadtumbaukonzept einzuleiten, dessen Ziel ein umfassendes Gesamtkonzept, die Balance zwischen Neu und Alt, ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost", an der Nahtstelle zwischen „Neu und Alt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Das Projekt „Stadt am Fluss“ beinhaltet zahlreiche Einzelmaßnahmen, die mit Hilfe eines stimmigen Gesamtkonzeptes zusammenzufügen sind. Eine dieser Maßnahmen ist die Schaffung einer neuen Stadtkante, die sich dem Rhein zuwendet. Eine Silhouette, die das Gesicht der Stadt von morgen prägen wird. Dieser Prozess, der mit der Konversion am Rheinufer-Süd seinen Anfang nahm, findet nun in der Innenstadt zwischen den Rheinbrücken seine konsequente Fortführung. Das Quartier zwischen Ludwigstraße und Zollhofstraße bekommt nun ein attraktives Gegenüber und dadurch die Chance sich allmählich zur Vorderseite mit Blickbeziehung zum Rhein zu entwickeln. Angestrebt wird eine möglichst geschlossene Bauweise mit 4 – 6 Vollgeschossen, eine Stadtkante mit neuem Profil. Nach Möglichkeit sollen zum Rhein hin attraktive Passagen entstehen um die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen der Innenstadt mit der Rheinuferpromenade zu verknüpfen und die neu gestaltete Rheinuferpromenade mit deren Naherholungsbereichen für die Innenstadt attraktiv erreichbar zu machen. Mit dem Bebauungsplan sollen auch Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften festgesetzt und somit die für diesen Bereich geltende Werbeanlagengestaltungssatzung ergänzt werden. Diese Ergänzung ist nötig um den weit reichenden Forderungen zu Werbeanlagen im gegenüberliegenden Plangebiet Rechnung zu tragen und für die Innenstadt untypische Werbeanlagen auszuschließen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 507, 508 und 509 welche aber lediglich die Art der baulichen Nutzung, hier Ausschluss von Vergnügungsstätten, regeln. Ansonsten richtet sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich. Der aktuelle Wandlungsprozess im Gebiet macht jedoch darüber hinaus die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Baulinie soll eine klar definierte Stadtkante erreicht werden und damit eine geordnete städtische Grundstruktur geschaffen werden. Durch Regelungen zur Mindestgebäudehöhe und zur maximalen Gebäudehöhe soll eine klare horizontale Raumkante erreicht werden. Das Gegenüber der Rheingalerie wird somit seinen städtischen Charakter festigen und Minderbebauungen, so wie starken horizontalen Abweichungen vorbeugen. Die Mindestgebäudehöhen von 15 m und die maximale Gebäudehöhe von 22 m entsprechen der niedrigeren bzw. höheren vorhandenen Bebauung. An den besonders gekennzeichneten Stellen (Eckbereiche) wird dem Bestand und der städtebaulich markanten Lage Rechnung getragen, hier sind Höhen bis 26 m bzw. bis 53 m zulässig.

Die Inhalte und Regelungen der Werbeanlagengestaltungssatzung (vgl. Kapitel 4.3) werden ergänzt durch ein Verbot von Pylonen, und Fahnenmasten. Dies ist notwendig, da einerseits die Stadtkante ein positives Innerstädtisches Gegenüber bilden soll und andererseits bereits erste Versuche unternommen wurden, die Popularität des Standortes für Werbezwecke zu nutzen.

Für die beabsichtigten Festsetzungen der Baulinie, der Höhenfestsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 615 „Citykante Ost“ nach § 1 (3) BauGB erforderlich.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Flächennutzungsplan/Regionalplan/Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 615 „Citykante Ost“ als Gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung

4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Die rechtskräftigen Bebauungspläne BP Nr. 506 „Südliche City“ (Festsetzung – Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen) und BP Nr. 507 „City zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße“ (Festsetzungen – Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen) und BP Nr. 508 „Nördliche City“ (Festsetzungen – Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen) – behalten ihre Gültigkeit und bestehen weiterhin.

4.3. Werbeanlagengestaltungssatzung

Im September 2008 hat der Stadtrat eine Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt, die Werbeanlagengestaltungssatzung, beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 615 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Werbeanlagengestaltungssatzung. Die Ziele und Inhalte der Satzung bleiben bestehen, darüber hinausgehenden Festsetzungen (vgl. Pkt. 3) sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Randlage erforderlich.

4.4. Entwicklungskonzept Innenstadt

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (Ziele vom Oktober 2006 FIRU - mbH) der Stadt Ludwigshafen wurde im Oktober 2006 vom Stadtrat beschlossen. Hierin wurde in der Analyse eine geringe gestalterische Qualität und eine mangelhafte Raumkante festgestellt. Die Ziele die mit dem Bebauungsplan 615 verfolgt werden, entsprechen dem Entwicklungskonzept und konkretisieren es.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Bauweise - Geschlossene Bauweise (g)

Für das Bebauungsplangebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Bauweise im Plangebiet entspricht zur Ludwigstraße hin einer klassischen Straßenrandbebauung. Durch den Stadtumbauprozess wird nunmehr auch die, dem Rhein zu gewandte Seite zur Vorderseite. Hierdurch entsteht, wenn auch stellenweise schmal, die Situation einer Blockrandbebauung, deren Bauweise wiederum klassisch die geschlossene Bauweise ist. Diese erfüllt alle Erfordernisse das gewünschte städtebauliche Ziel einer neuen Stadtkante adäquat zu erfüllen und schützt, zu dem die Blockinnenbereiche vor Straßenverkehrslärm.

Abweichungen:

Erforderlichenfalls kann in Einzelfällen von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden, wenn dies aufgrund von bestehenden Situationen (Bestandsgebäude) zur Einhaltung von Sicherheits- und / oder Gesundheitsaspekten auf Grundlage der Landesbauordnung notwendig erscheint. Hierfür bedarf es keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden generell reglementiert, um eine harmonische Gesamterscheinung des Plangebiets zu gewährleisten bzw. zu erhalten und um die gezielt geplanten Raumwirkungen, wie die Schaffung einer neuen, klaren Stadtkante, die sich dem Rhein zuwendet zu sichern. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen gewährleistet, dass keine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke, aber auch keine störende Minderbebauung erfolgen kann.

Die traufseitigen Wandhöhen in den jeweiligen Gebietsabschnitten gewährleisten eine adäquate Bebauung mit Rücksicht auf die jeweilige örtliche Situation bei gleichzeitigem Spielraum um jeweils ein bzw. zwei Geschosse. Hierdurch wird vor allem auch gewährleistet, dass eine dem Bestand angemessene Entwicklung planungsrechtlich möglich ist.

Höhenfestsetzungen

Die Höhenangaben TH der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern, die an den Traufseiten (parallel zur Hauptfirstrichtung) in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie bis Unterkante Sparren bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Dachaufbau und bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.

Die Gebäudehöhe, also die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Straßenbegrenzungslinie und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle, ist gleichgesetzt mit der Traufhöhe TH.

Begründung:

Nicht alle Grundstücke an der Rheinuferstraße/Zollhofstraße sind bebaut, bzw. sind teilweise nur sehr niedrig bebaut. Die Festsetzungen zu Mindestgebäudehöhen und zu maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan sind erforderlich um planungsrechtlich sicher zu stellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Höhenentwicklung einfügen. Die Festsetzungen entsprechen der neuen städtebaulichen Zielsetzung. Sie dienen somit der Sicherung, bzw. Entwicklung der besonderen Gestaltqualität des Gebietes.

Die Mindestgebäudehöhen entsprechen den niedrigeren der jeweils vorwiegend vorhandenen Bestandsgebäude, bzw. stellen das vertikale Mindestmaß dar, welches für

das Gebiet und seiner neuen städtebaulichen Ausrichtung als unterstes Maß notwendig erscheint, um die stadträumliche Situation angemessen zu definieren. Bei der maximalen Gebäudehöhe verhält es sich im umgekehrten Sinne, wobei auf städtebauliche Besonderheiten wie markante Eckbauungen im Bestand eingegangen wurde und diese berücksichtigt wurden.

Bestehende Missstände jedoch, wie Minderbebauung können damit künftig behoben werden und insgesamt wird durch die Höhenfestsetzungen die Ausbildung einer klaren Stadtkante im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert ohne die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten übermäßig einzuengen.

Baulinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an der Straßenbegrenzungslinie eine Baulinie festgesetzt.

Begründung:

Da nicht alle Gebäude an der Rheinuferstraße/Zollhofstraße an der Straßenbegrenzungslinie errichtet wurden, ist die Festsetzung der Baulinie im Bebauungsplan erforderlich um nunmehr auch planungsrechtlich sicher zu stellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehenden Strukturen einfügen. Diese Festsetzung entspricht dem Gebiet und dient der Sicherung seiner besonderen Gestaltqualität entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und unterstützt zudem das Ziel die Blockinnenbereiche von Bebauung frei zu halten.

Geringe bestehende Missstände können damit zukünftig behoben werden und insgesamt kann durch die Baulinie eine klare Stadtkante im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgebildet werden. Die vorgesehenen Ausnahmen dienen dazu die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuengen. Abweichungen wie in früherer und sogar jüngerer Zeit geschehen sollen damit verhindert werden, langfristig soll die „Reparatur“ dieser Abweichungen gesichert werden.

Ausnahmen:

Zum Zwecke der Fassadengliederung können ausnahmsweise in allen Geschossen und bis zur gesamten der Breite eines Gebäudes Vor- und Rücksprünge zugelassen werden, wenn diese Gebäude in der Erdgeschosszone bis zur Höhe von mindestens 3.00 m bis 4 m über der Straßenbegrenzungslinie der Baulinie folgen und die Vorsprünge 2 m in der Tiefe nicht überschreiten, die Rücksprünge 1 m nicht überschreiten und bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe das oberste Geschoss, wieder auf die Baulinie oder dahinter zurückspringt.

Begründung:

Die Ausnahmen sind zulässig um bestehende Gebäudeakzente aufzugreifen zu können und planerischen Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend Raum zu geben. Einer lediglich auf maximale Ausnutzung orientierten Planung soll hierdurch Einhalt geboten werden.

5.1. Örtliche Bauvorschriften

Werbung

Die Inhalte und Regelungen der Werbeanlagengestaltungssatzung (vgl. hierzu Kapitel 4.3) werden lediglich ergänzt. Zusätzlich zur Werbeanlagengestaltungssatzung sind Pylone und Fahnenmaste nicht zulässig.

Begründung:

Obwohl sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Werbeanlagengestaltungssatzung befindet wird schon jetzt deutlich, welcher enormer Druck durch die neue Ausrichtung insbesondere auf den Bereich Rheinuferstraße/Zollhofstraße entsteht. Um die beabsichtigte gestalterische Qualität nicht schon im Vorfeld zu zerstören und um den weit reichenden Reglementierungen des gegenüberliegenden Plangebietes

ansatzweise Rechnung zu tragen sind diese zusätzlichen Einschränkungen notwendig, da gerade an der Rheinufer-/Zollhofstraße auch die räumliche Möglichkeit (Baulücken, Hinterhofbereiche) besteht, solche für die Innenstadt untypische, Arten von Werbeanlagen zu errichten.

5.2. Kennzeichnungen

Hoher Grundwasserstand

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

5.3. Hinweise

Überschwemmungsgefährdung

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

Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen:

- Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF Mainz 1998; www.wasser.rlp.de)
- Hochwasserschutzfibel – Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2003; vierte aktualisierte Auflage; www.bmvbw.de)
- Leitfibel vorbeugender Hochwasserschutz (Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 1998; bereits vergriffen)
- Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MURL Düsseldorf 1999; www.lua.nrw.de)

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen, so wie der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der Barrierefreiheit aufgenommen.

Kampfmittel

Da aufgrund von Luftbildauswertungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Die begünstigte Landschaft der Oberrheinischen Tiefebene bildete seit frühester Zeit den bevorzugten Lebensraum menschlicher Kulturen. Da im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodenarbeiten Überreste menschlichen Wirkens aus vergangener Zeit und von archäologischer Bedeutung angetroffen werden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6. **Überschlägige Prüfung GEM. § 13 (1) Nr. 2. BAUGB, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind**

Wegen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Grundfläche von über 20.000m² bis unter 70.000m² ist eine Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen, ob durch den Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost" erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, um die Entscheidung treffen zu können, ob das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB geführt werden kann.

Lfd. Nr. in der Anlage	1 Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	2 Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	3 Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1.	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt</p> <p><i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i></p>	<p style="text-align: center;">ja</p>	<p style="text-align: center;">nein</p>
1.2.	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p> <p><i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i></p>	<p style="text-align: center;">nein</p>	

Lfd. Nr. in der Anlage	1 Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	2 Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	3 Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
1.3.	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i></p>	nein	
1.4.	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p> <p><i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?</i></p>	nein	
1.5.	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i></p>	nein	

Lfd. Nr. in der Anlage	1 Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	2 Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	3 Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1.	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		
	<i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i>		
2.2.1.	<i>Tiere?</i>	nein	
2.2.2.	<i>Pflanzen?</i>	nein	
2.2.3.	<i>Boden?</i>	nein	
2.2.4.	<i>Wasser?</i>	nein	
2.2.5.	<i>Luft?</i>	nein	
2.2.6.	<i>Klima?</i>	nein	
2.2.7.	<i>Landschaft?</i>	ja	nein
2.2.8.	<i>biologische Vielfalt?</i>	nein	
2.2.9.	<i>Mensch und Gesundheit?</i>	nein	
2.2.10.	<i>Bevölkerung?</i>	nein	
2.2.11.	<i>Kulturgüter?</i>	nein	
2.2.12.	<i>sonstige Sachgüter?</i>	nein	
2.2.13.	<i>Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</i>	nein	
2.2.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen		
	<i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitenden Charakter zu rechnen?</i>	nein	
2.3.	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)		

Lfd. Nr. in der Anlage	1 Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	2 Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	3 Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
	<i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i>	nein	
2.4.	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen		
	<i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i>	nein	
2.5.	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten		
	<i>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i>	nein	
	<i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</i>	nein	

Lfd. Nr. in der Anlage	1 Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	2 Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	3 Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
2.6.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete: <i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicher Weise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i>		
2.6.1.	im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	nein	
2.6.2.	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nein	
2.6.3.	Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nein	
2.6.4.	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	
2.6.5.	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	
2.6.6.	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	nein	
2.6.7.	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten	nein	

1	2	3
Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen
		Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
	Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	
2.6.8.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	nein
2.6.9.	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nein

Da in der dritten Spalte des Prüfungsformulars* keine Frage mit Ja beantwortet wurde, hat der Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen und darf daher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

*vgl. Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Berlin, in BauR 2007, S. 1148 ff.

7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Landespflge

Da das Plangebiet vollständig überbaut ist und eine Bebauung im bisherigen Rahmen nach § 34 BauGB bereits möglich ist welche durch die beabsichtigen Regelungen im Bebauungsplan nicht erweitert wird, kann im Sinne § 8 (4) Satz 4 LNatSchG auf die Erstellung eines Landschaftsplanes verzichtet werden.

8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 15.09.2009 gem. § 4 Abs. (2) BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Äußerung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen wurden abgegeben:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Schreiben vom 09.10.2009

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der SGD Süd vom 09.10.2009

zu 1. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

zu 2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut und weitestgehend versiegelt. Im Rahmen von Neubauvorhaben müsste zunächst abgerissen werden, so dass eher von einer Entsiegelung auszugehen ist. Eine Regelung im Bebauungsplan hierzu ist nicht erforderlich.

3. Die Standardempfehlungen werden nachrichtlich unter „Hinweise“ im Bebauungsplan aufgenommen.

LAG – Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt mit Schreiben vom 13.10.2009

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der LAG vom 13.10.2009

Die im Punkt „Stadtklima“ angeregte Beschränkung der Gebäudehöhe wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Zudem sind die angesprochenen Einmündungsbereiche bereits bebaut.

Zum Punkt „Begrünung“ ist anzumerken, dass schon jetzt im Rahmen des § 34 BauGB Fassaden- und Dachbegrünung möglich sind. Dies wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Regelungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer mit Schreiben vom 21.09.2009

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer vom 21.09.2009

Die Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes archäologische Funde gemacht werden ist äußerst gering, da dieser bereits vollständig bebaut ist. Damit bei späteren Arbeiten, Umbauten oder sonstigen Veränderungen die Belange der Landesarchäologie gesichert sind ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes enthalten. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

TWL – Technische Werke Ludwigshafen mit Schreiben vom 07.10.2009

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der TWL vom 07.10.2009

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig bebaut und erschlossen.

1. Aussagen zur Notwendigkeit zusätzlicher Versorgungskapazitäten im Rahmen von Baumaßnahmen können nur vom jeweiligen Verursacher gemacht werden und sind von diesem anzumelden. Dies gilt ebenfalls für möglicherweise anstehende Veränderungen in Zusammenhang mit den bestehenden Stationen der TWL. Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen erforderlich.

1. *Durch die Absicherung mittels Konzessionsvertrag sind auch hier keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.*
3. *Erzeugung, hierzu sind keine Regelungen erforderlich.*

Kabel Deutschland mit Schreiben vom 21.09.2009

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben von Kabel Deutschland vom 21.09.2009

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut und erschlossen ist, sind Leitungsverlegungen derzeit nicht erforderlich. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Leitungen betroffen sein, wird dies vom jeweiligen Verursacher in eigener Verantwortung mit den betroffenen Versorgern zu klären sein. Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen erforderlich.

8.2. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein:

8.3. Zusammenfassung der Abwägung

8.3.1. Belange die für die Planung sprechen

Im Gebiet des ehemaligen Zollhofhafens, wurde 2004 die Hafennutzung aufgegeben, auf dieser Fläche entsteht derzeit das Einkaufszentrum „Rhein-Galerie Ludwigshafen“ der ECE. Dieses neue Innenstadtquartier soll dazu beitragen, die Innenstadt Ludwigshafens als Einzelhandelsstandort wieder attraktiv zu machen und der in der Vergangenheit zu beobachtenden nachlassenden Einkaufsorientierung der Verbraucher auf Ludwigshafen entgegenzuwirken, so wie Kaufkraftabflüsse zurückzuholen. Insbesondere der nördliche Innenstadtbereich soll durch die städtebauliche Anbindung der Rhein-Galerie profitieren können.

Das Bebauungsplangebiet bildet die Nahtstelle der Innenstadt zum neuen Stadtquartier Rheingalerie, es ist aber derzeit noch dem Rhein abgewandt und allein zur Kernstadt ausgerichtet. Für das Plangebiet besteht die Chance und Notwendigkeit zur Neuorientierung und Umstrukturierung. Dies hat der Stadtrat erkannt und beschloss im Oktober 2006 das Entwicklungskonzept Innenstadt, um einer sich verselbstständigenden Quartiersentwicklung entgegen zu wirken.

Der Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost" bildet mit einfachen und verträglichen Steuerungsinstrumenten die Voraussetzungen zu einer sicheren und geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er ist somit als eine konsequente Fortführung der Gesamtplanung zu betrachten. Die alte Stadtkante entlang der Zollhofstraße und der Lichtenbergerstraße wird dadurch neu gefasst und erhält eine klarere Silhouette. Sie kann somit der neu entstehenden Rheingalerie in den Folgejahren attraktiver gegenüber zu stehen.

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich die Chance, dass sich hier allmählich eine Vorderseite mit Blickbeziehung zum Rhein entwickelt, sie trägt somit zu einer nachhaltigen Aufwertung der Innenstadt insgesamt bei.

Die zusätzlichen Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ergänzen die Werbeanlagengestaltungssatzung und schließen damit Innenstadt untypische Werbung aus.

8.3.2. Belange die gegen die Planung sprechen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird dazu führen, dass die gestalterische Freiheit und die Ausnutzung von Flächen in Bezug auf die Bauweise (Baulinie) und das Maß der baulichen Nutzung (mindest- und maximale Gebäudehöhen) eingeschränkt werden.

Durch die Ergänzungen der Werbeanlagengestaltungssatzung hinsichtlich des Verbotes von Pylonen, und Fahnenmasten wird eine weitere Möglichkeit kommerzieller Werbung eingeschränkt.

8.3.3. Abwägung der Belange

Mit der Entwicklung des Zollhofhafenareals (Rheingalerie) und dem damit eingeleiteten Strukturwandel verfolgt die Stadt Ludwigshafen das Ziel den beobachteten, negativen Entwicklungen in der Innenstadt entgegenzuwirken. Um gleichzeitig die Innenstadt in ihrer Neuausrichtung umfassend aufzuwerten wurde das Entwicklungskonzept Innenstadt aufgestellt und durch unterschiedliche Programme und Maßnahmen umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost" bildet einen Baustein zur Realisierung dieser Gesamtkonzeption. Er bedient sich dabei nur der aller notwendigsten städtebaulichen Steuerungsinstrumente um die gewünschte, geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Vorhaben welche auch im Rahmen des § 34 BauGB möglich gewesen wären, werden damit nur im städtebaulich notwendigen und vertretbaren Maß eingeschränkt. Er ist somit eine konsequente Fortführung der Gesamtplanung, um der neu entstehenden Rheingalerie zukünftig attraktiv gegenüber zu stehen.

Die weitergehende Einschränkung hinsichtlich der Werbeanlagen wird als vertretbar angesehen, da diese Werbeform von ihrem Typ eine Werbung darstellt welche eher gewerbegebiets- als innenstadt- typisch ist. Des weiteren ist sie nur an wenigen markanten Stellen möglich an denen nicht von einer positiven Wirkung im Sinne der geplanten Innenstadtentwicklung auszugehen ist.

Alles in allem wird die zukünftige, städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, durch den Bebauungsplan Nr. 615 "Citykante Ost", im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzeptes positiv, planungsrechtlich abgesichert. Deshalb wird an den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 615 "Citykante Ost" in der vorliegenden Form festgehalten.

9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1. Bodenordnung, Flächen und Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 615 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach 45 ff, BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

Ludwigshafen am Rhein, den -----

Bereich Stadtplanung

10. ANLAGEN

Stellungnahmen

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Schreiben vom
09.10.2009**

RheinlandPfalz



SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz
Postfach 10 10 23, 67410 Neustadt a.d.Weinstr.

Stadtverwaltung
Stadtplanung
z.Hd. v. Frau Petra Schlien
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz
Karl-Helfferich-Str. 22
67433 Neustadt an der Weinstraße

Telefon: 06321/99-40
Telefax: 06321/99-4222
Homepage: www.sgdsued.rlp.de

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 12. Okt. 2009			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt; Telefon/Fax E-Mail	Dienstgebäude Zimmer	Datum
15.09.2009 4-121F.Schl3122	34/2-31.00.03 250Bebpl09	Herr Maisch ☎ -4171 / ☎ -4222 Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	27	09.10.2009

Bebauungsplan Nr. 615 „Citykante Ost“
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 II BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schlien,

gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher sowie aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei Beachtung des Nachfolgenden keine Bedenken.

- Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutz-einrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich **kein Schadensersatzanspruch** sowie kein Anspruch auf **Verstärkung** oder **Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt**.
In Bezug auf die Aussagen zur Überschwemmungsgefährdung sowie den Grundwasserständen insbesondere bei lang anhaltendem Hochwasser besteht Einverständnis.
- Bei einer weiteren Bauverdichtung, mit der dabei verursachten Oberflächenversiegelung ist zu überprüfen, ob der vermehrte Oberflächenabfluss am Entstehungsort durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann (unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben).
- Im nordwestlichen Bereich des Gebietes liegt die **registrierte Altablagerung 314 00 000 – 254**. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bauschutt- und Erdaushubdeponie mit Ablagerung von Bauschutt, Produktionsrückständen bzw. Industrieabfällen der BASF in einem Zeitraum von

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
545 015 05 (BLZ 545 000 00)

Sparkasse Rhein-Haardt
20 008 (BLZ 546 512 40)

Postbank Ludwigshafen 926-678
(BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
09.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 15.30 Uhr
Freitag
09.00 – 12.00 Uhr

auditierte Stelle nach:



1954 – 1957. Aus diesem Grunde wird diese Altablagerung in die Priorisierungsgruppe 22 (Mitablagerung von Sonderfall, Gewerbebebauung auf der Altablagerung) eingestuft. Hierzu liegen bislang, außer der Ersterhebung, keine weiteren Erkenntnisse vor. Wir empfehlen daher vor Beginn einer Baumaßnahme eine historische und orientierende Untersuchung, einschließlich einer Grundwasserabschätzung, durchzuführen.

Bei einer Baumaßnahme sind folgende Standardempfehlungen zu beachten:

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.a.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte o.a. ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweise auf Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) v. 2.8.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.9.1994 (BGBl.I v. 6.10.1994, S. 2705 ff.) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten (s.u.).

Da es sich um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, bzw. eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d. R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z.B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle sowie über die Einbaubereiche, etwa vorhandene Abdeckungen u.ä.) den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung

(Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u.Ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten Abfälle / Aushubmassen:

a. Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. 3. 1998, BGBl. 1998 TI. I, S. 502 ff. sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999, BGBl. 1999 TI. I, S. 1554 ff.). Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§ 9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die Z0-Werte der LAGA-TR Boden neu (Tab. II.1.2-2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV) in Frage. Vor der Aufbringung ist durch Untersuchungen die Zulässigkeit nachzuweisen (§ 12 (3) BBodSchV). Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten. Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationenblättern 24 und 25.

b. In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme u.ä) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend.

Für Bauschutt u.a. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 5.9.1995 bzw. 6.11.97 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist in dem ALEX-Informationenblatt 26 geregelt.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der jeweiligen LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub s. LAGA-TR-neu, Tab. II.1.2-4 und II.1.2-5, für Bauschutt s. LAGA-TR-alt, Tab. II.1.4-5 u. II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z1.1-Massen). Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig.

Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insbesondere das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbot, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.a.).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II.1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle) [AVV-Schlüssel 170503* bzw. 17 01 06*] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd Ref. 34 rechtzeitig schriftlich vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben. Um Aussagen hinsichtlich eventl. vorhandener Bodenkontaminationen treffen zu können, sind orientierende Bodenuntersuchungen am Standort der zukünftigen Halle sowie der geplanten Rohr – Rigole zu treffen. Hierzu ist für die zu bestimmenden Grundparameter das Merkblatt ALEX 01 heranzuziehen. Zusätzlich sollte der Parameter PCB mit untersucht werden. Erst aufgrund dieser Ergebnisse können weitere Maßnahmen in die Wege geleitet werden.

4. Sollte im Zuge der Bauausführung eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen bei den Wasserbehörden zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Wolfgang Maisch)

LAG – Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt mit Schreiben vom 13.10.2009

Stellungnahme Bebauungsplan 615 „Citykante Ost“

Ihr Zeichen 4-121F.Schl3122.
Unser Zeichen 22.08-488/09

Stadtplanungsamt Ludwigshafen
Frau Petra Schlien
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

Sehr geehrte Frau Schlien

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bzw. aus der Perspektive der Landespflege **bestehen keine Einwände** gegen das Vorhaben, dennoch einige Anmerkungen:

Stadtklima:

Der Rhein ist eine Schneise für die Frischluftversorgung. Daher sollte bei der Bebauung gerade an den Einmündungen der Straßen – diese bilden einen Durchgängigkeit – die Gebäudehöhe und Form im Sinne des Luftaustausches optimiert werden, d.h. Beschränkung der Gebäudehöhe und ggf. Rückschreitende, glatte Fassaden. Ein Stadtklimatisches Gutachten oder zumindest eine Empfehlung wäre hier sinnvoll.

Begrünung:

Es sollte bei solchen Planungen immer versucht werden, das städtische Grün zu erweitern entweder durch Grünstreifen oder durch Fassaden und Dachbegrünungen. Diese möchte ich noch empfehlen.

Für die LAG

GK

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Direktion Archäologie, Außenstelle
Speyer mit Schreiben vom
21.09.2009

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 24. Sep. 2009			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

**Generaldirektion Kulturelles Erbe
Rheinland-Pfalz**
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
D-67346 Speyer
Tel. +49 (0) 6232 / 6757-40
Fax +49 (0) 6232 / 6757-60

Unser Zeichen

922 /2009zee

Bearbeitet durch E-Mail

andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de

Durchlauf

-45

Datum

21.09.2009

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 615 „Citykante Ost“ der Stadt Ludwigshafen;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

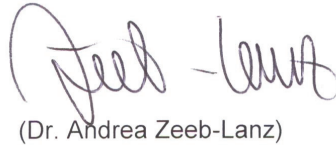
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

TWL – Technische Werke Ludwigshafen mit Schreiben vom 07.10.2009

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 09. Okt. 2009			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Petra SCHLIEN
 4-12 Stadtplanung
 Postfach 21 12 25
 67012 Ludwigshafen

NDT 2-Martin Vogel-Weitemeyer Vw-Sm
 fon 0621-505 2887
 fax 0621-505 2840
 martin.vogel-weitemeyer@twl.de

Bebauungsplan Nr. 615 „Citykante Ost“

7. Oktober 2009

Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. Netzdienste

NDT2 Vw 2887

1.1 Strom-, Gas-, Wasser-, und Fernwärmeversorgung

Für die TWL besteht kein Handlungsbedarf zur Erschließung, da dieses Gebiet bereits von uns mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme versorgt wird. Um detaillierte Aussagen zum notwendigen Versorgungsaufwand zu treffen, sind genaue Leistungs- und Lageangaben für die einzelnen Maßnahmen notwendig.

Im Planungsbereich des Bebauungsplan Nr. 615 befinden sich die Stromstationen L14, L16, L45, L58, L73 und die Station der Stadtparkasse sowie an der Grenze zum Bebauungsplan die Stationen L52, L67 und L68. Diese 20 kV-Trafostationen sind wichtige Träger zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Bei möglichen baulichen Tätigkeiten ist unbedingt darauf zu achten, dass diese Stationen zu jeder Zeit für die TWL zugänglich bleiben.

1.2 Allgemein

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Ramarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer

TWL AG
 Industriestraße 3/3a
 67063 Ludwigshafen
 www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
 Sitz Ludwigshafen am Rhein
 Registergericht Amtsgericht
 Ludwigshafen, HRB 1562
 UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
 Dr.-Ing. Gerhard Weissmüller
 Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
 Aufsichtsrat
 Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
 Sparkasse Vorderpfalz
 Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10
 Gerichtsstand Ludwigshafen oder
 anderweitiger Ort der Energieabnahme



Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Grundstückswesen

FMG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 615 liegenden Flurstücke bestehen keine Grundstücksrechte der TWL/VBL, mit Ausnahme der in den städtischen Straßenflurstücken Nr.: 52/3, 52/5, 52/6, 403/2 und 403/4 verlegten Versorgungseinrichtungen der TWL, die in die Liegenschaftskartei „LIMAS“ der Stadt Ludwigshafen eingetragen und über den Konzessionsvertrag abgesichert sind.

3. Erzeugung

EZD Schö 2806

Seitens der Erzeugung bestehen keine Bedenken

Freundliche Grüße

Dr. Hans-Heinrich Kleuker

Erzeugung

ppa. Zoltan Meszaros

Anlage

3 Leitungsübersichtspläne mit den Versorgungsleitungen der TWL im Maßstab 1:500

TWL AG
Industriestraße 3/3a
67063 Ludwigshafen
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
Dr.-Ing. Gerhard Weissmüller
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

Kabel Deutschland mit Schreiben vom 21.09.2009

"Planung_NE3_Trier"
<Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de>

An <petra.schlien@Ludwigshafen.de>

Gesendet von: Schake,
Hans-Jürgen <Hans-Juergen.Schake@kabeldeutschland.de>

Kopie

Thema Stellungnahme S/8438/2009, Bauleitplanung

21.09.2009 13:45

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG
Zurmaienerstr. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z. Hd. Frau Petra Schlien
Wattstr. 109a
67065 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl3122
Unser Zeichen: Planung NE 3, Stellungnahme Nr.: S8438
PC-Fax: 089 - 923342 1187, email:
Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Datum: 21. September 2009
Ludwigshafen, BBP Nr. 615 -Citykante Ost-
Vorhabenart: Bauleitplanung

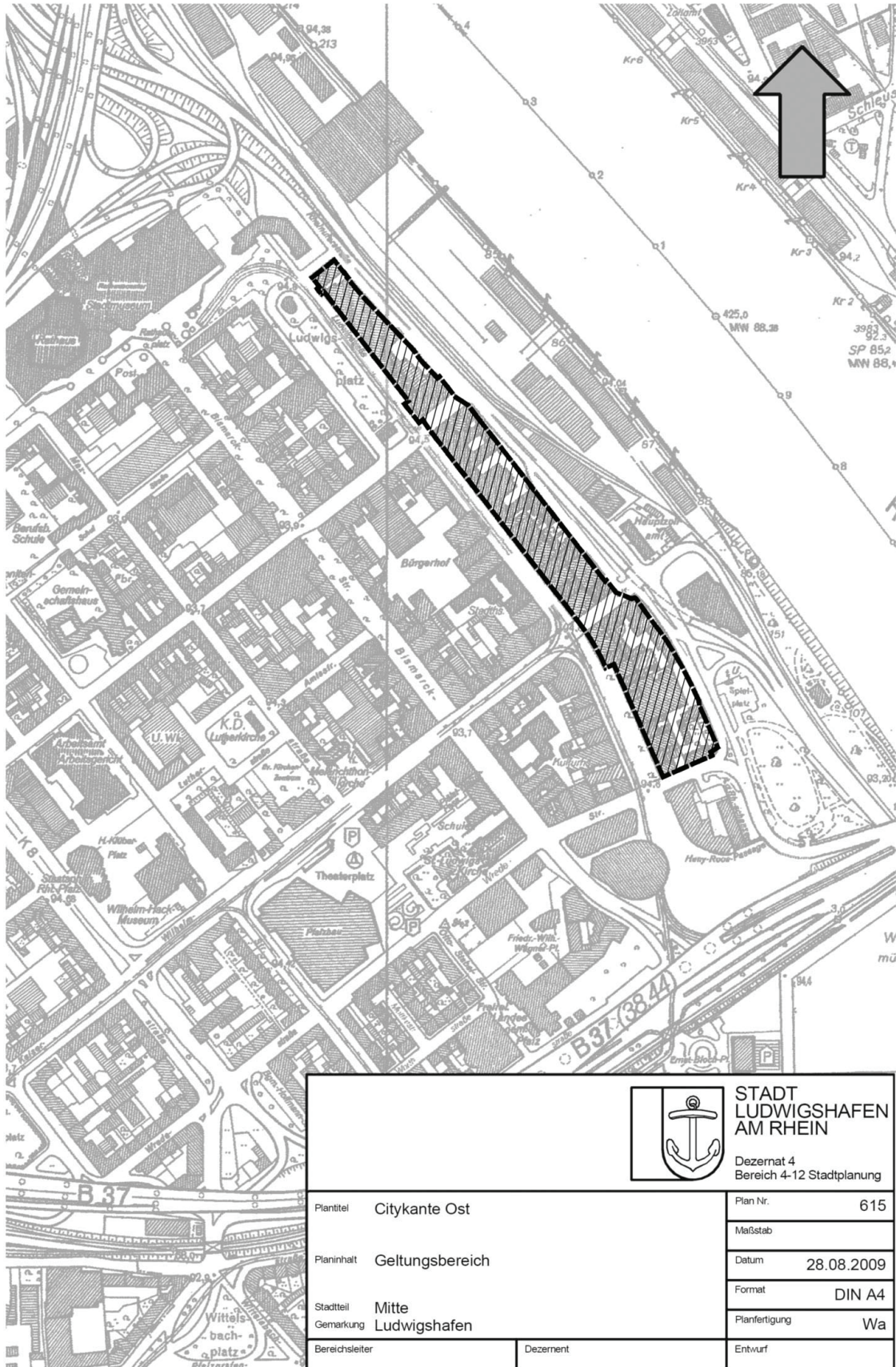
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.09.09.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

10.1 Übersicht des Geltungsbereiches



Bebauungsplan und textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1. In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Mindestwandhöhe und maximalen Wandhöhen bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Aufzugsaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,50m überschritten werden.
3. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.
4. Wandhöhe ist die an den Traufseiten (parallel zur Hauptfirstrichtung) in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Straßenbegrenzungslinie bis zur Unterkante Sparren bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Dachaufbau und bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.
5. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Straßenbegrenzungslinie und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.
2. Die Baulinien dürfen oberhalb der Erdgeschosse, in der Höhe ab 3,50 m ausnahmsweise um bis 2 m überschritten werden, wenn es sich dabei um Fassadengliedernde Elemente wie Erker oder Balkone handelt und diese Bauteile, welche die Baulinien überschreiten nicht bis in das oberste Geschoss gezogen werden. Diese Elemente dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Werbeanlagen auf privaten Grundstücken

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Der Bebauungsplan 615 liegt im Bereich der rechtskräftigen Werbeanlagensatzung vom 29.9.2008. Diese ist anzuwenden.
2. Darüber hinaus sind Werbepylone/Werbemaste sowie Fahnenmaste nicht zulässig.
3. Diese Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

4. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Der gesamte Bereich der Innenstadt wurde großräumig bombardiert, von daher ist ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich auszuschließen.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Überschwemmungsgefährdung

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

Bodenschutzrechtliche Auflagen

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- und Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Abfälle, Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte o.ä., ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Da es sich um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, bzw. eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwertung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) den Altstandort, insbesondere über Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung).

Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u.ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten Abfälle / Aushubmassen

- a. Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die Z0-Werte der LAGA-TR Boden neu (Tab. II. 1.2-2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV) in Frage. Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten.
Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationsblättern 24 und 25.
- b. In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme u.ä.) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend. Für Bauschutt u.ä. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 5-9-1995 bzw. 6.11.1997 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist im ALEX-Informationsblatt 26 geregelt.
Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gemäß den Begriffsbestimmungen der jeweiligen LAGA-TR einzustufen

(Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub siehe LAGA-TR-neu, Tab II.1.2-4 und II. 1.2-5, für Bauschutt siehe LAGA-TR-alt, Tab.II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z1.1-Massen).

Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig.

Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insb. das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbotes, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.ä.).

Hinweise zur Aushubbeseitigung

nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II.1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle) (AVV-Schlüssel 170503* bzw. 170106*) und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige

Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Regionalstelle der SGD Süd Ref. 34 rechtzeitig schriftlich vorher anzuzeigen.

Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Um Aussagen hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenkontaminationen treffen zu können, sind orientierende Bodenuntersuchungen am Standort durchzuführen.

Sollte im Zuge der Bauausführung eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen bei den Wasserbehörden zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

TH	Traufhöhe
H	abweichende Höhen/ Auskragungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen



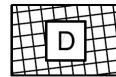
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
(§1 (4) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 (6) BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der
Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere
EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008
(BGBl. I S. 2986)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.12.2008
(BGBl. I S. 3018)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008
(BGBl. I S. 2986)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007
(GVBl. S. 297)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

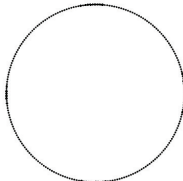
Landesbodenschutzgesetz

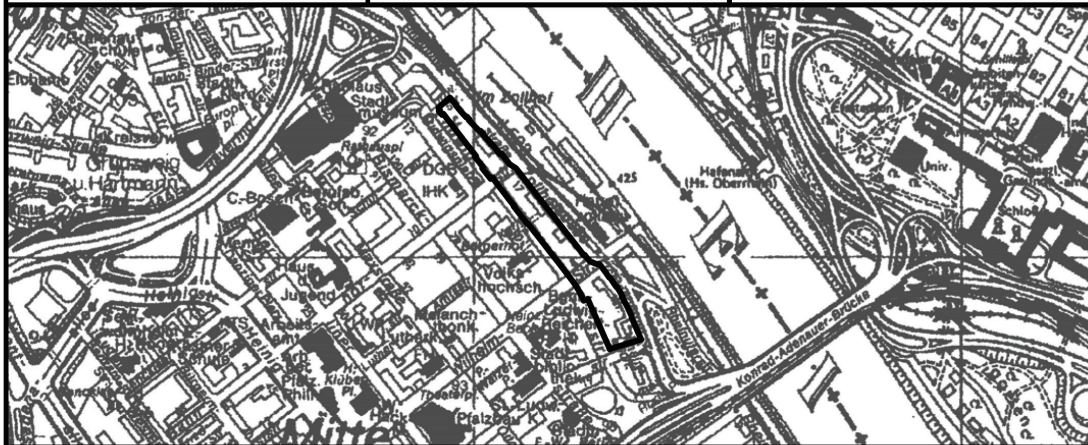
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am durch den Stadtrat beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung </p> <p>Dezernat 4</p>	<p>PLANUNTERLAGE Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtvermessung </p> <p>Dezernat 4</p>	<p>OFFENLAGE Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung </p> <p>Dezernat 4</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung </p> <p>Dezernat 4</p>	<p>AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>..... Oberbürgermeisterin</p>	<p>RECHTSWIRKSAMKEIT Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Ludwigshafen am Rhein, den</p> <p>..... Stadtplanung </p> <p>Dezernat 4</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>Bebauungsplan</p> <h1>615</h1> <p>Einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB</p>		<p>STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN</p> <p>Dezernat 4 Sparte 4-12 Stadtplanung</p>
<h1>CITYKANTE OST</h1>		
<p>Stadtteil Mitte Gemarkung Ludwigshafen</p>	<p>Stand: 6. November 2009</p>	<p>Blattgröße: 594 x 970mm</p>