

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Geltungsbereich.....	7
2.3	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	16
4.1	Regional- und Landesplanung	16
4.2	Flächennutzungsplanung	16
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	17
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	17
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.3	Kennzeichnungen	19
5.4	Nachrichtliche Übernahme	19
5.5	Hinweise	20
6	UMWELTBERICHT	21
6.1	Einleitung.....	21
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
6.3	Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	45
6.4	Monitoring.....	45
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichts	45
6.6	Quellenangabe	47
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	48
7.1	Auswirkungen während der Bauzeit.....	48
7.2	Wohnungsmarkt.....	48
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	49
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	49
8.1	Bodenordnung	49
8.2	Durchführungsvertrag	49
8.3	Flächen und Kosten	49
9	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	50
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	50
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen	50
9.3	Abwägung der Belange.....	51

10 ANLAGEN	53
10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	53
10.2 Bestandskarte Biotoptypen.....	54
10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	55

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	27.03.2019 13.05.2020 12.08.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	11.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16/2019 am	13.03.2019
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	01.04.2019 bis 15.04.2019
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	04.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	05.12.2019
Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf das „Vollverfahren gem. den §§ 3, 4, 4a BauGB	09.12.2019
Information / Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.2020
Offenlagebeschluss am	18.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 40/2020 am	03.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	09.06.2020
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	12.06.2020 bis 15.07.2020
Information / Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	12.08.2020
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

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

Im Laufe des bisherigen Verfahrens hat sich allerdings herausgestellt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines theoretischen Einwirkungsbereichs eines Störfallbetriebes befindet und somit gem. § 13a (1) Satz 5 BauGB die Durchführung des beschleunigten

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

nigten Verfahrens ausgeschlossen ist. Deshalb wurde im Stadtrat am 09.12.2019 eine Verfahrensumstellung auf das sogenannte „Vollverfahren“ gem. §§ 2 ff. BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

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

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

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

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

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 06.04.2020

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

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

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),

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

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

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

Baugesetzbuch

(BauGB)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

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

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

(KrWG)

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

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

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

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

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

Landesbauordnung

(LBauO)

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

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

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

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

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

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

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

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

2.3 Quellenverzeichnis

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

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Planungsziele und -grundsätze

3.2.1 Planung und bauliche Konzeption

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



Abbildung 2: Teilbereiche I – III

Quelle: Luftbild der Stadt Ludwigshafen, 2019, Eigene Darstellung

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

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

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

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

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

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

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

Baufelder I - III

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

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

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

3.2.2 Realisierung in Bauabschnitten

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

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

3.2.4 Immissionsschutz

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

Gemäß § 3 und § 16 Abs. 2 LBauO sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Zur Erfüllung dieser Anforderung sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes im Hochbau „DIN 4109“ aus dem Jahr 2018 zu beachten, welche im November 2019 bauordnungsrechtlich eingeführt wurde und somit anwendbar ist.

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

3.2.5 Ver- und Entsorgung

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

3.2.6 Umweltverträglichkeit / Artenschutz

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

Artenschutzgutachten

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

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

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

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

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

Die Untersuchung des Vorkommens von Fledermäusen wurde zum einen durch die Untersuchung von Gebäude- und Baumbestand auf Anwesenheit von Fledermäusen und indirekte Nachweise sowie zum anderen durch das Anbringen von stationären und automatischen Ultraschalllaut-Aufzeichnungsgeräten in unmittelbarer Nähe besonders geeigneter Strukturen durchgeführt.

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

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

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

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

Windgutachten

Durch ein Windgutachten [3] sollten mögliche Auswirkungen der drei Baufelder auf die Windverhältnisse in der Umgebung eingeschätzt und bewertet werden. Durch den Windgeschwindigkeitsfaktor kann die Durchlüftungssituation beim Aufenthalt im Freien dargestellt werden.

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

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

3.2.7 Bodenschutz / Altlasten

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

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

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

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

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

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

Das Gelände war ab 1923 bebaut. Ehemalige Nutzungen sind das bis heute genutzte Hauptverwaltungsgebäude der Pfalzwerke mit Unterkellerung, Garagen und Waschräumen, verschiedene Werkstätten (unter anderem Gärtner, Schreiner, Spengler, Schlosser), Küche, Ambulanzräumen und Lagerräumen. 1955 wurden zwei 60.000 l Heizöltanks im Bereich des Gehwegs der Bayernstraße eingebaut, die vermutlich noch nicht rückgebaut wurden. Im Innenhof befindet sich ein Fettabscheider. Die Existenz einer für das Jahr 1938 geplanten Autowerkstatt und einer in 1939 beantragten Betriebstankstelle sowie die Errichtung eines Schießplatzes entlang der Kurfürstenstraße konnte nicht belegt werden. Es liegen allerdings weitere Unterlagen für Tanks (u.a. Diesel und Altöl) am Anwesen vor. Es konnte aber nicht geklärt werden, ob diese eindeutig der Adresse „Kurfürstenstraße 29“ zugeordnet werden können. Dieser Umstand muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch berücksichtigt werden.

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

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

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

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

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

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

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

Bei den abfalltechnischen Untersuchungen wurden erhöhte PAK-Gehalte in den Auffüllungen festgestellt. Auffällig war hierbei vor allem eine Mischprobe der Auffüllungen des Anwesens Kurfürstenstraße 29 im Bereich der Heizöltanks, die neben stark erhöhten PAK-Werten auch erhöhte Werte von Kohlenwasserstoffen aufwies. Im Bereich der Heizöltanks des Anwesens Kurfürstenstraße 29 ist eine punktuelle Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser wahrscheinlich, da am Ort der Beurteilung (hier: Ort des maximalen Grundwasserstands) im Eluat des Bodens eine Prüfwertüberschreitung nach Bundesbodenschutzverordnung für den Parameter PAK₁₅ (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt wurde. Daher ist im Bereich der Heizöltanks des Anwesens Kurfürstenstraße 29 laut Gutachter die vollständige Entfernung des Schadensherdes unter fachgutachterlicher Begleitung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen.

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

Fazit:

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

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

3.2.8 Denkmalschutz

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

Das Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es ist ein 1921-1923 nach Plänen von Otto Schittenhelm und Karl Latteyer für die Pfalzwerke AG errichtetes, repräsentatives Verwaltungsgebäude. Der hinter Vorgarten zurückgesetzte imposante Baukomplex, der als städtebaulicher Blickpunkt die gesamte Breite des Bayernplatzes einnimmt, ragt mit zwei kurzen Flügeln in die Lachner- und Kurfürstenstraße hinein. Ein in Form und Material an die bestehende Bebauung angeglichener Erweiterungsbau wurde 1934 nach Plänen von Hooock&Kemnet an der Lachnerstraße angeschlossen.

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

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

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

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

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

4.2 Flächennutzungsplanung

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

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

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i. V. m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Größe der Grundfläche

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

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

Durch die konkrete Angabe der Grundfläche in m² kann eine genaue Einschränkung der überbaubaren Fläche erfolgen. Des Weiteren ist die überbaute Fläche bereits durch die Vorhabenpläne klar ersichtlich und vorgegeben. Durch die Festsetzung der Grundfläche wird ein angemessener Übergang zwischen der derzeit bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie der Umgebungsbebauung gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Zufahrten

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

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

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

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Um das Straßenbild auch weiterhin erhalten zu können wurden die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum verbindlich im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen vor Baubeginn zu treffen sind, um die Bäume auch während der Bauphase nicht zu beschädigen und dauerhaft erhalten zu können.

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

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

Festsetzungen zum Bodenschutz

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

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

5.3 Kennzeichnungen

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

5.4 Nachrichtliche Übernahme

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

5.5 Hinweise

Kampfmittel

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

Archäologische Funde

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

Überschwemmungsgefährdung

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

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

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

Wasserrechtliche Belange

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

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

Natürliches Radonpotenzial

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

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

Grundwasserhaltung

Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.

Hinweis auf barrierefreies Bauen

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

DIN-Normen

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

Abbruchmaterialien

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

Richtfunkstrecken

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

Versorgungsleitungen

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

6 UMWELTBERICHT

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

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Bereich des Geltungsgebiets (*Baufeld I*) einen Abriss mit Neubau an das grenzständige Gebäude des Finanzamtes vor, so dass eine geschlossene Kante zur Silcherstraße gebildet wird. An der Ecke Silcher-/Arnulfstraße ist eine 4-gruppige Kindertagesstätte geplant, die restlichen Geschosse und Gebäudeteile werden als Wohnraum genutzt. Der Innenhof soll als begrünte Spielfläche genutzt werden. In *Baufeld II* soll das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG im Osten erhalten und zukünftig als Wohnraum umgenutzt werden. Die restlichen Gebäudestrukturen werden abgerissen und inklusive „Querriegel“ im Innenbereich in Blockrandstruktur neu gebaut. Auf dem Parkplatz im südlichen Teil des Areals der Pfalzwerke AG (*Baufeld III*) sollen 36 Wohneinheiten entstehen, die sich in ihrer Höhe gestaffelt harmonisch zwischen der Bebauung in *Baufeld II* und den angrenzenden Wohngebäuden im Süden einfügen. Im Innenhof sind private Gartenflächen sowie eine Grünanlage mit Kinderspielplatz geplant. Für die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Innenhof zudem eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

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

Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

Dem **Regionalplan Rhein Neckar** (Verband Region Rhein-Neckar 2014) zufolge liegt der Geltungsbereich vollständig im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für „Siedlungsfläche Wohnen“. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

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

Im **Landschaftsplan** der Stadt Ludwigshafen am Rhein (1998) sind die Flächen des Geltungsbereichs als bereits bestehende Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung ausgewiesen. Teile des Baufeld I werden als sonstige Bauflächen für Allgemeinbedarf, Ver- und Entsorgung u.a. angegeben. Vorbelastungen und Konflikte sind hier durch die Flächenversiegelung mit erhöhten Oberflächenabfluss und Überwärmung gegeben.

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

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Lage im Raum

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

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



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

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

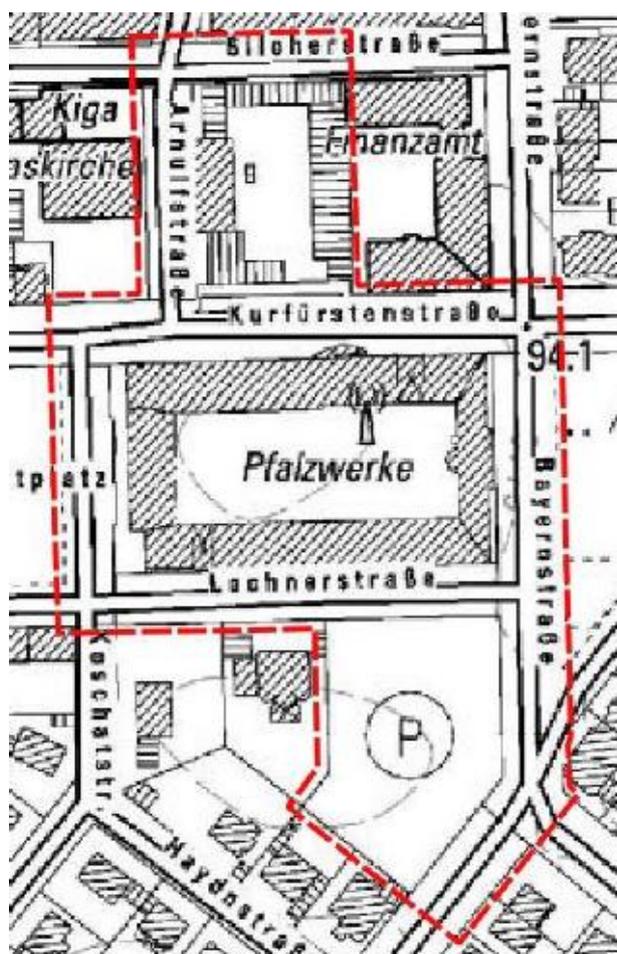


Abbildung 4: Angrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Quelle: LANIS Kartenserver.

6.2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

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

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

- Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand
- Bedeutung
- Empfindlichkeit
- Vorbelastung

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

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

Fläche

Bestand

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

Bedeutung

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

Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

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

Boden

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand

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

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

Bedeutung

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

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

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

Empfindlichkeit

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

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

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

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

Vorbelastung

Vorbelastungen des Bodens sind im Geltungsbereich durch Versiegelung bereits vorhanden.

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

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

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

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

Wasser

Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

Fließgewässer und stehende Gewässer

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

Grundwasser

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

Bedeutung

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

Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

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

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

Klima/Luft

Bestand

Die Stadt Ludwigshafen liegt im Klimabezirk Südwestdeutschland (DWD 1957). Das Klima des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 10,1 °C und Niederschlagsmengen von 638 mm/m² im Jahr (CLIMATE-DATA.ORG 2020). Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeiten liegt bei 2,5m/s und stadtklimatische Effekte wie luft-hygienische und klimahygienische Belastungen treten häufig auf (STADT LUDWIGSHAFEN

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

Bedeutung

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

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

Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

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

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

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

Biotoptypen

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

Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

	Biotoptyp	Kürzel
Gehölze	Baumreihe	BF1
	Siedlungsgehölz	BJ0
	Verkehrsrasenfläche	HC4

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

Gehölze

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

Weitere anthropogen bedingte Biotope

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

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

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

Verkehrs- und Wirtschaftswege

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

Tiere

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

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

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

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

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

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

Bedeutung

Biotoptypen

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

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

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

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

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

Tabelle 2: Bedeutung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

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

Bedeutung der Einzelmerkmale

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

Gesamtbedeutung (GB)

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

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

Tiere

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

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

Empfindlichkeit

Biotoptypen

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

Tiere

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

Vorbelastung

Biotoptypen und Tiere

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

Wechselwirkungen

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

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

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

Menschen und deren Gesundheit

Bestand

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

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

Bedeutung/Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

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

Landschaft

Bestand

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

Bedeutung

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

Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

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

Kultur- und Sachgüter

Bestand

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

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

Bedeutung

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

Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

Vorbelastungen sind lediglich durch die derzeitige Nutzung als Verwaltungsgebäude gegeben.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

6.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Hinweise zu baubedingten Wirkungen:

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

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

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

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

Fläche

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

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

Tabelle 3: Flächengrößen im Geltungsbereich, gegliedert nach Baufeldern

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

Durch das geplante Vorhaben nimmt der Anteil versiegelter und bebauter Flächen sowie der unversiegelten Flächen ab. Über den geplanten Tiefgaragen ist auf rd. 3.100 m² auf einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdüberdeckung die Anlage von Grünanlagen (private und öffentliche Grünfläche) und Kinderspielplätzen geplant. Diese Flächen werden als teilversiegelte Flächen gewertet. Die Versiegelungsbilanz ist in Tabelle 4 dargestellt. Durch die Reduktion des voll versiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu.

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

Boden

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

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

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

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

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

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

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

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

Es zeigt sich, dass eine Fläche von bis zu rd. 1.620 m² durch die Festsetzungen entsiegelt/teilentsiegelt werden kann. Zugleich nimmt der Anteil an unversiegelten Flächen um 1.450 m² ab und der Anteil an teilversiegelter Fläche um rd. 3.100 m² zu. Dazu zählt in erster Linie die über den Tiefgaragen geplante Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen. Auf den Tiefgaragen ist eine mindestens 0,5 m mächtige Erdüberdeckung geplant und im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die natürlichen Bodenfunktionen können im Bereich der künstlich angelegten Bodenschicht nur teilweise bzw. eingeschränkt erfüllt werden, dennoch ist die geplante Anlage der Grünflächen als positiv für das Schutzgut Boden zu bewerten. Die heute bestehenden offenen Bodenflächen im Bereich der Verkehrsstraßen werden im Zuge des Erhalts der Baumreihen dauerhaft geschützt.

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

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

Wasser

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

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

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

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

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

Klima/Luft

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

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

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundene, teilweise Flächenentsiegelung zu einem Gewinn an Freiflächen. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen (rd. 3.100 m²) sowie Dachbegrünung (rd. 2.400 m²) übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze und bindet Staub. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen entlang der Straßen erhalten.

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

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

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

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

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

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

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

Anlagebedingt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Abnahme der Versiegelung bewirkt. Die unversiegelte Fläche mit Biotopentwicklungspotential beträgt rd. 2.100 m². Auf den begrünten Flächen der Tiefgaragen ist durch die mindestens 0,5 m mächtige Erdüberdeckung ebenfalls die Ansiedlung von Pflanzen möglich.

Die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich sind die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Siedlungsgehölze, die den Parkplatz in Baufeld III umgeben. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen geschützt und dauerhaft erhalten, deren Vitalität durch die begleitenden Verkehrsrasenflächen gesichert wird. Der Gehölzbestand im Innenhof des Verwaltungssitzes sowie rd. 1.600 m² der Siedlungsgehölze im Bereich des Baufelds III entfallen dauerhaft.

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

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

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

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

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

Menschen und deren Gesundheit

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

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

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

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

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

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

Landschaft

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

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

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Anlage einer Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang, je gefundener adulter Mauereidechse sind 80 m² Fläche erforderlich. Die Fläche ist entsprechend eidechsengerecht aufzuwerten (Jagdhabitat in Form von Grünland) und muss zum Umsiedlungszeitpunkt funktionsfähig sein.
- Anlage von Vollrefugien auf der Ausgleichsfläche. Es ist je fünf umzusiedelnder Mauereidechsen ein Vollrefugium anzulegen.
- Die Vorkommensfläche ist durch einen Reptilienzaun vor Einwanderung weiterer Eidechsen aus der Umgebung zu schützen.
- Die Mauereidechsen sind möglichst vollständig abzufangen und auf die funktionsfähige Ausgleichsfläche umzusiedeln.
- Die Ausgleichsfläche ist ab Umsiedlungsbeginn und für die Dauer von drei Jahren mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um eine vorzeitige Abwanderung der umgesiedelten Tiere zu verhindern.
- Der Erfolg der Maßnahme ist im 1., 2. und 3. Jahr nach der Umsiedlung durch ein Monitoring zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu treffen.

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

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

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

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

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

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

6.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

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

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

6.3 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

6.4 Monitoring

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

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

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

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Beschreibung des Bebauungsplans

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

Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

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

Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

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

6.6 Quellenangabe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- GICON GROßMANN INGENIEURE CONSULT GMBH (2019): Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18), GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen.
- LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (2020): Kartenviewer. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Stand: Januar 2020).
- LGB – Landesamt für Geologie und Bergbau (2020): Kartenviewer. http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18 (Stand: Januar 2020)
- LÖKPLAN - CONZE, CORDES & KIRST GBR (2018): Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz – Anröchte.
- LVERMGEO – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020): Kartenviewer. <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8183/> (Stand: Januar 2020).
- PEUTZ CONSULT GMBH (2019): Windgutachten zum Projekt „Wohnen Süd“ in Ludwigshafen – Düsseldorf; Dortmund; Berlin, Nürnberg.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1998): Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung - Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1999): Flächennutzungsplan – Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (2014): Umweltbericht - Ludwigshafen am Rhein: https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Umwelt/Umweltbericht/Umweltbericht_2014/umweltbericht_2014_kapitel_01.pdf.
- VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Raumnutzungskarte – Blatt West: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf>.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen während der Bauzeit

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

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

7.2 Wohnungsmarkt

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

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

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

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

8.2 Durchführungsvertrag

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

8.3 Flächen und Kosten

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

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 10.3) zu entnehmen.

9.1 Belange die für die Planung sprechen

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

9.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Bebauung einer bislang gering genutzten und unbebauten Fläche (Parkplatz), wodurch es in diesem Baufeld zu einer höheren Versiegelung kommt.
- Das Mikroklima innerhalb des Gebietes wird sich geringfügig verändern / verschlechtern
- Durch die nahezu vollständige Unterkellerung der Grundstücke durch Tiefgaragen wird die Regenwasserversickerung erschwert
- Durch den Hol-/Bringverkehr im Bereich der neuen Kindertagesstätte kommt es zu geringfügigem Mehrverkehr in den betroffenen Straßen
- Die verkehrliche Situation verändert sich insgesamt, da die zukünftige Wohnnutzung im Vergleich zum status quo über den gesamten Tagesverlauf Verkehr erzeugt
- Die bestehenden öffentlichen Spiel- und Grünflächen in der Nachbarschaft werden intensiver genutzt werden
- Verkehrliche Beeinträchtigung während der Bauzeit
- Baustellenlärm und Staubentwicklung während der Bauzeit möglich

9.3 Abwägung der Belange

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nutzungsänderung von Büronutzung, bzw. auch derzeitigem Leerstand und einem unbebauten, nicht genutzten und somit brachliegenden Grundstück in Wohnnutzung. Nachdem die Pfalzwerke AG einen neuen Standort für ihre Hauptverwaltung im Stadtgebiet gefunden hat, wird durch die geplante Betriebsverlagerung eine zentral gelegene innerstädtische Fläche frei und bietet aufgrund der umliegenden Wohnnutzung große Potenziale für eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Hierdurch kann dringend benötigter Wohnraum in der Stadt Ludwigshafen geschaffen werden (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/).

Durch die Planung wird demnach auch das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“ unterstützt und gefördert.

Dies ist zentrales Leitbild einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung. Demnach sollen zunächst ungenutzte innerstädtische Flächen umgenutzt oder bebaut werden, bevor es zu einer Bebauung außerhalb der Ortslage auf der "grünen Wiese" kommt und dort landwirtschaftlich genutzte oder naturbelassene Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist auch im Baugesetzbuch entsprechend geregelt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“, vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.

Für das derzeitige unbebaute Grundstück, welches zuletzt als Parkplatz der Pfalzwerke AG genutzt wurde, besteht bereits ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht nach § 34 BauGB, weshalb dem Belang der Schaffung von Wohnraum in einer angemessenen Dichte der Vorrang gegenüber einer unbebauten gering versiegelten und derzeit ungenutzten Fläche eingeräumt wird. Auch die geringfügig verschlechterte Durchlüftungssituation durch die Neubebauung im Vergleich zu der unbebauten Fläche erhält ein geringeres Gewicht, als das bereits bestehende Baurecht nach § 34 BauGB und der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum, da die zukünftige Durchlüftungssituation dennoch typisch für eine innerstädtische Lage sein wird und die Wohnraumschaffung von besonderem Interesse für die Stadt ist. Gemäß § 34 BauGB wäre heute dort sogar eine geschlossene Bebauung Richtung Bayernplatz zulässig. Um dennoch die aufgelockerte südlich angrenzende Bebauung angemessen zu berücksichtigen, wird durch den Bebauungsplan eine geschlossene Bebauung ausgeschlossen und die gestaffelte Höhe der Baukörper, welche die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten, gewährleistet, weshalb ein verträgliches Nebeneinander mit den bestehenden Nachbargebäuden entsteht.

Durch den unterschiedlichen Wohnungsmix, der unterschiedlichen architektonischen Gestaltung der Fassade sowie den geschützten Innenhöfen wird ein Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen und somit viele ansprechen. Auch die bauliche Dichte wird zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Ludwigshafen beitragen. Durch die Teilentsiegelung der Baufelder I und II sowie der intensiven Begrünung der Innenhöfe von allen 3 Baufelder wird es insgesamt zu einer Aufwertung des Gebietes kommen, auch in ökologischer Hinsicht. Das Niederschlagswasser, was nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, wird durch die ausgeprägten Begrünungsmaßnahmen zumindest zurückgehalten und verzögert in die Kanalisation abgegeben, sodass auch in diesem Kontext keine Verschlechterung zum status quo zu befürchten ist. Zudem schafft insbesondere die klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum durch die Blockrandbebauung eine sehr gute Wohnqualität.

Um einen Beitrag zur Deckung des Kindertagesstättenbedarfs im Stadtteil Süd zu leisten, wird im Gebiet eine 4-gruppige Kindertagesstätte entstehen. Der in diesem Bereich entstehende Hol- und Bringverkehr lässt keine unzumutbaren Verkehrsprobleme erwarten. Viele bereits bestehende und im Betrieb befestigte Kindertagesstätten befinden sich in einer zentralen dicht bebauten Lage und können damit auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Da

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

zudem nicht alle Kinder gleichzeitig in eine Kindertagesstätte gebracht werden oder gleichzeitig abgeholt werden, wird sich der Hol- und Bringverkehr auf einen größeren Zeitraum verteilen, sodass die angrenzenden Straßen durchaus geeignet sind diesen Verkehr aufzunehmen. Der Schaffung der dringend notwendigen Kindertagesstätte wird aus o.g. Gründen der Vorrang vor der geringfügigen Mehrbelastung durch den Hol- und Bringverkehr eingeräumt.

Da sich die Verkehrserzeugung durch die neue Wohnbebauung im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht vermehren, sondern lediglich anders über den Tag verteilen wird, werden auch diesbezüglich keine Verkehrsprobleme erwartet. Hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Stellplätzen für das Bauvorhaben auf eigenem Grundstück wird auf einen differenzierten Stellplatzschlüssel, welcher sich auch bereits am Rheinufer Süd bewährt hat, zurückgegriffen. Bei insgesamt 328 Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser Wert liegt somit auch deutlich über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen, welcher bei 1,1 Fahrzeugen pro Haushalt liegt. Somit ist auch keine spürbare Erhöhung des Parkdrucks in den angrenzenden Quartieren zu erwarten.

Insgesamt fügt sich das Wohnbauprojekt sehr gut in die überwiegend bereits durch Wohnnutzung geprägte Nachbarschaft ein. Ohne die Nutzungsänderung bzw. Neubebauung der privaten Grundstücke könnte nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs bei den Bestandsgebäuden in naher Zukunft weitere Flächen leerstehen, brachfallen und sich die Situation insgesamt zu einem städtebaulichen Missstand entwickeln könnte. Deshalb steht die Wohnbauentwicklung an diesem Standort gerade auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnungsbedarfs (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) im besonderen Interesse der Stadt.

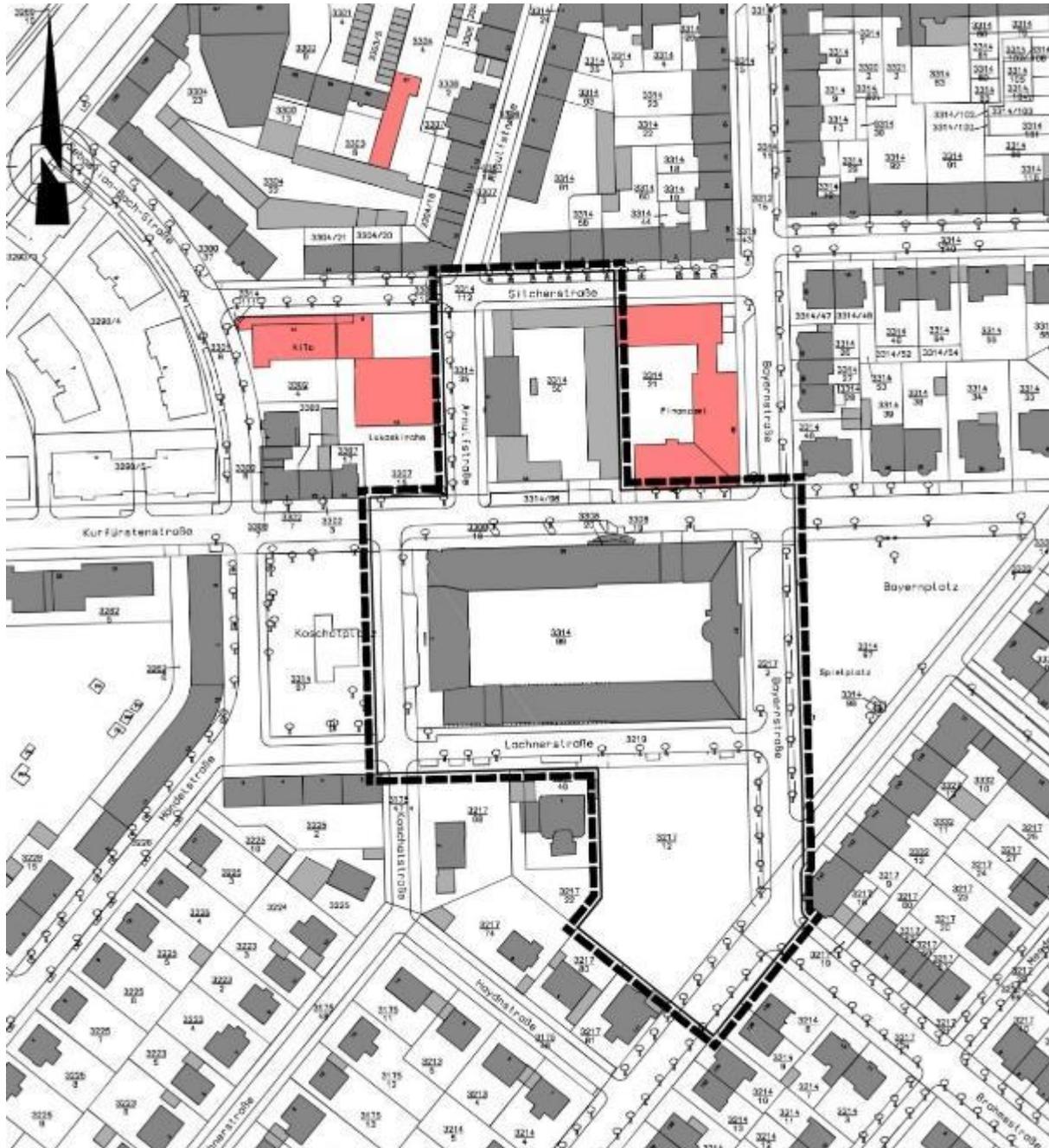
Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den

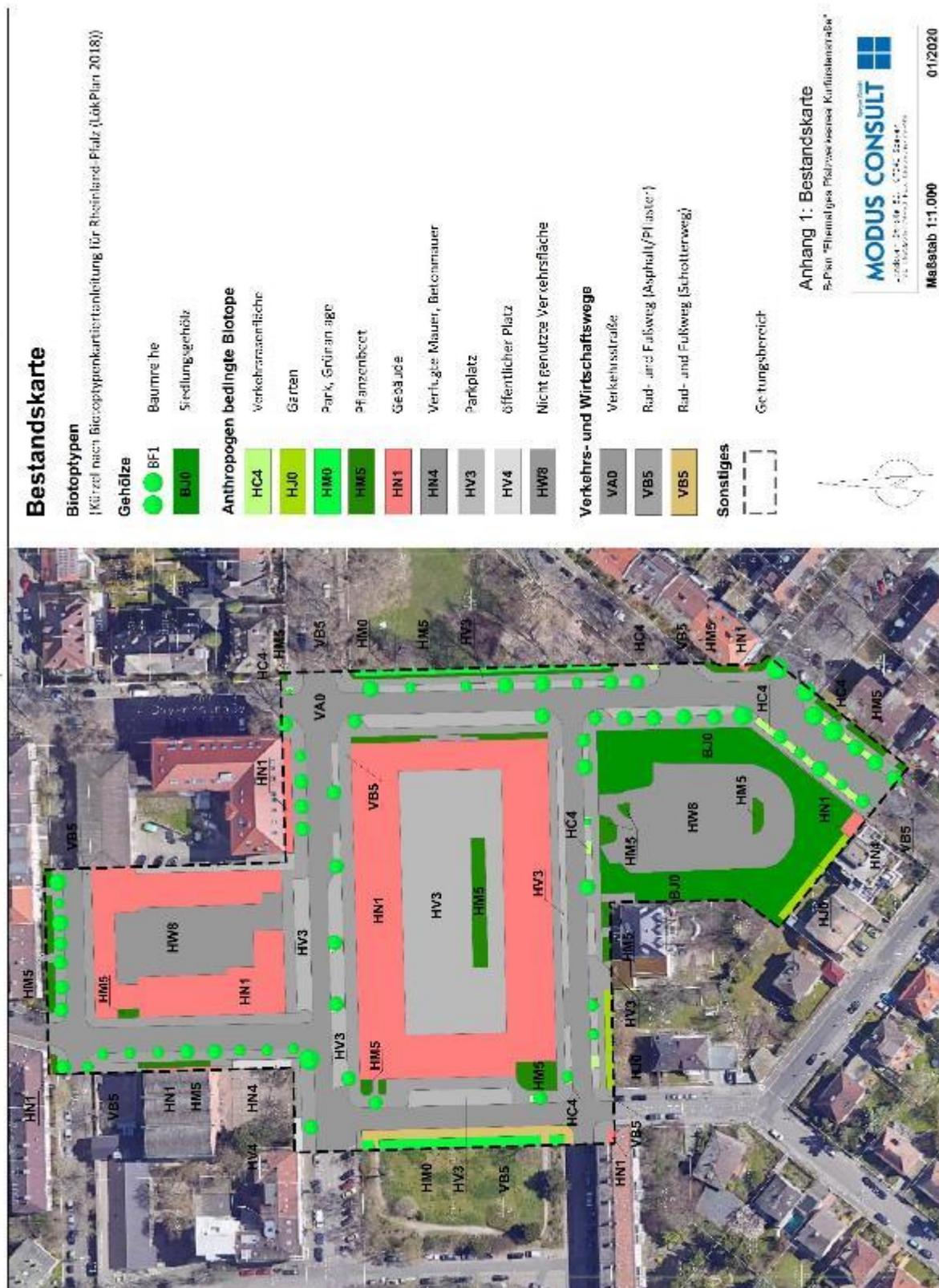
Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



10.2 Bestandskarte Biotoptypen



10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

10.3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Fragen aus der Anwohnerversammlung:

Fragen	Antworten von Verwaltung, Architekten oder Bauherren zum Planstand vom 25.03.2019
<i>Beginn der Arbeiten? Dauer der Bauzeit</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann ein Bauantrag eingereicht werden • Baubeginn ist abhängig vom Baurecht, welches voraussichtlich Ende des Jahres in Aussicht gestellt werden kann • Nach der Baugenehmigung werden ca. 4 – 6 Monate Vorbereitungs-/Vorlaufzeit benötigt • Baufelder I und III werden vor Realisierung des Baufeldes II begonnen Baufeld III: ca. 1 Jahr Bauzeit Baufeld I und II: ca. 1,5 – 2 Jahre Bauzeit • Insgesamt ca. 3 Jahre Bauzeit (von Spatenstich bis Einzug)
<i>Welche Wohnungsart entsteht?</i>	Voraussichtlich: <ul style="list-style-type: none"> • Baufeld III: Eigentumswohnungen • Baufeld I und II: Mietwohnungen Unterschiedliche Nutzer, wegen unterschiedlichen Strukturen möglich
<i>Wieviel % freie Fläche entsteht?</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Innenhoffläche I: 905 m² davon 714 m² Spielfläche • Innenhoffläche II: 2.410 m² davon 1.097 m² Spielfläche • Innenhoffläche III: 1.815 m² davon 256 m² Spielfläche Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben zunächst um einen ersten Vorentwurf, weshalb die Planung noch weiter betrieben wird
<i>Wer garantiert, dass kein „Loch“ entsteht, wie am Berliner Platz?</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ohne Investor, wäre eine Dauerbaustelle vorhanden, da für die Gebäude ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht • Investor hat bereits viele Projekte in Ludwigshafen realisiert
<i>Was passiert mit dem derzeitigen Pfalzwerke-Parkplatz bis zur neuen Nutzung? (Seit 15.01. ungenutzt)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Investor ist in Abstimmung mit den Pfalzwerken, sodass die Mitarbeiter den Parkplatz bis zum Umzug ggf. wieder nutzen können

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

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

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

Weitere Anregungen aus der Anwohnerversammlung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Wir sind nicht grundsätzlich gegen das Projekt, allerdings müssen Nachbesserungen vorgenommen werden, um Belastungen für die Bewohner des Viertels zu verringern und die bisherige Lebensqualität zu erhalten.</p> <p>3. Die vorhandene Bebauung ist ausreichend, Baufeld III soll unbebaut bleiben und die Anzahl der übrigen geplanten Wohneinheiten möglichst noch reduziert werden.</p>	<p>2. Das Vorhaben welches im Rahmen der Anwohnerversammlung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert wurde, war ein erster Entwurf einer möglichen Bebauung. Diese wurde im weiteren Verlauf der Planung aufgrund der Einhaltung von verschiedenen Belangen, wie zum Beispiel des Denkmalschutzes, der Stadtgestalt oder des Stellplatznachweises konkretisiert. Wesentliche Änderungen werden aufgrund der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung deutlich.</p> <p>3. Baufeld III zählt bereits als Bauland. Eine Bebauung ist demnach bereits heute, auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB zulässig und vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in Ludwigshafen auch sinnvoll (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/). Da es sich um ein Grundstück in Privatbesitz handelt, kann eine angemessene Bebauung durch Wohnnutzung nicht verwehrt werden, ohne den Rechtsanspruch des Privaten einzuschränken. Durch den Bebauungsplan soll allerdings die Bebauung gesteuert werden, um eine stadtverträgliche Nutzung und eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten.</p> <p>Da es sich bisher um eine erste Planung und Ideenvorstellung des Grundstückseigentümers / Investors und dessen Architekten handelte, konnten zum damaligen Zeitpunkt die Wohneinheiten noch nicht vollumfassend genau beziffert werden. Nach Konkretisierung der Planung sind im Baufeld I 82 Wohneinheiten sowie eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit insgesamt 80 Plätze, in Baufeld II sind 210 Wohneinheiten und in Baufeld III 36 Wohneinheiten geplant. Im Vergleich zu den ersten Konzeptüberlegungen aus der Anwohnerversammlung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind, aufgrund der nun vorliegenden konkreten Grundrissgestaltung, insgesamt 12 Wohneinheiten mehr geplant. Allerdings werden mehr Stellplätze nachgewiesen, als bisher angenommen (Zum Stellplatznachweis siehe nachfolgende Stellungnahmen der Verwaltung).</p>

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrs- und Parksituation ist bereits jetzt schon angespannt, zumal die Stadt gerade Parkplätze im Viertel (Optim. Rettungswege) streichen ließ. Hätte jede zweite Wohneinheit ein zweites Auto, so fehlten in der Planung bei 360 Wohnungen und 278 Stellplätzen schon 181 Parkplätze, was den Parkplatzsuchverkehr zur Normalität machen würde. Hinzu kommt der zusätzliche Liefer-, Service- und Besucher-Verkehr für bis zu 800 neue Anwohner → deutlich mehr Verkehr, Abgase, Lärm und Risiko 	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung gesteuert werden, um ein stadtverträgliches Maß der Bebauung gewährleisten zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Planung sieht für den gesamten Geltungsbereich insgesamt 328 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und einem differenzierten Wohnungsmix vor (4 x 1,5-Zimmer-Wohnungen; 11 x 2-Zimmer-Wohnungen; 154 x 2,5-Zimmer-Wohnungen; 17 x 3-Zimmer-Wohnungen; 91 x 3,5-Zimmer-Wohnungen; 17 x 4-Zimmer-Wohnungen; 34 x 4,5-Zimmer-Wohnungen). <p>Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen. Der Stellplatzschlüssel hat sich zudem auch bereits bei anderen Großbauvorhaben am Rheinufer Süd bewährt.</p> <p>Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 > 80 m²) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 > 80 m²) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m² insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich des kritisierten Mehrverkehrs durch das Vorhaben wurden zudem die aktuellen Verkehrsmengen der Pfalzwerke den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Wohnbebauung gegenübergestellt. Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadtspezifischen Kenndaten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individual-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Klima: Der im Sommer dringend notwendige Kaltluftstrom wird durch die Bebauung von Baufeld 3 unterbrochen, die Luft „steht“ noch mehr und der Luftaustausch ist bei erhöhter Abgasbelastung nicht mehr gegeben. → Wir müssen also mit einer deutlich schlechteren Luftqualität und höheren Sommertemperaturen rechnen. Was wir daher auf dem Gelände von Baufeld 3 brauchen: Aufforstung (Zustand von früher), um durch noch mehr Bäume einen kühlenden und luftreinigenden Effekt in den heißen Sommermonaten zu erreichen. Wir brauchen einen ökologischen Ausgleich für die intensivere Nutzung des Gesamtareals. 	<p>verkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8) täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39 %, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15 % des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt. Da das derzeit durch die Büronutzung verursachte Verkehrsaufkommen bei ca. 1.100 Fahrten pro Tag liegt, wird durch das Vorhaben keine Kfz-Verkehrszunahme gegenüber der derzeitigen Nutzung erwartet. Die Stellplätze im öffentlichen Bereich bleiben auch bei der neuen Nutzung bestehen. Zusätzlich wird eine angemessene Stellplatzanzahl für die Wohnnutzung realisiert (vgl. voranstehende Stellungnahme der Verwaltung).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Berücksichtigung der klimarelevanten Belange wurde ein Windgutachten durch einen qualifizierten Gutachter erstellt sowie die Ergebnisse durch die untere Naturschutzbehörde bewertet. Da es sich um ein Vorhaben im sogenannten Innenbereich handelt ist ein Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen Artenschutz- und Klimaschutz berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurden unterschiedliche Gutachten beauftragt. Gemäß <i>Windgutachten</i> ist bereits die Bestandssituation in der Umgebung typisch für innerörtliche Verhältnisse und die geplante Bebauung birgt im Vergleich nur marginale Veränderungen der Durchlüftungssituation. Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung erfolgen nicht. Auf dem Bayernplatz wird die Windgeschwindigkeit kleinflächig etwas abnehmen. Allerdings wirken sich die größten Differenzen hauptsächlich auf den Straßenraum der Bayernstraße aus. Durch den hervorgerufenen geringeren Luftaustausch kann es im Sommer zwar zu einer höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen,

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Hunde: Ohne zusätzliche "Auslaufflächen" muss das Viertel gemäß statistischer Erwartung mit mehreren Dutzend Hunden zusätzlich klar kommen, wodurch sich das Hygieneproblem verstärken wird und die ohnehin intensiver genutzten Spielflächen noch stärker belastet werden. → Bedarf an unbelasteten Ausgleichflächen vor allem für Kinder 	<p>in den Winter- und Übergangsmonaten ist hingegen von weniger Zugerscheinungen und somit reduziertem Kältestress auszugehen. Grundsätzlich wurde eine Verschlechterung der Belüftungssituation in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen.</p> <p>Des Weiteren ist zu beachten, dass im Rahmen des Gutachtens die unbelaubten, also eher winterlichen, Verhältnisse zu Grunde gelegt wurden, weshalb der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation in den Berechnungen nicht berücksichtigt und nicht dargestellt wurde.</p> <p>Zur Förderung bzw. Erhaltung von innerstädtisch verträglichen klimatischen Verhältnissen wird zudem eine Dachbegrünung verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, welche sich auch günstig hinsichtlich der Temperatur in besiedelten Gebieten auswirkt aber nicht im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt wurde.</p> <p>Auch im Umweltbericht wird das Schutzgut Klima/Luft berücksichtigt. Gemäß Umweltbericht bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Die geplanten Grünstrukturen (Begrünung der Tiefgaragen / Dachbegrünung) im Geltungsbereich übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Diese wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, zumal die Bauflächen I + II im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind und kaum Grünstrukturen aufweisen. Die Strahlungshitze wird reduziert und Staub gebunden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. die Erhaltung der Baumreihen entlang der Straßen, werden klimarelevante Strukturen erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Hygieneproblem durch eine eventuell erwartete höhere Hundeanzahl ist rein spekulativ. Des Weiteren ist es kein Belang der vorliegenden Bauleitplanung und kann somit nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. Es hat seinen Ursprung in mangelnder öffentlicher Kontrolle und der Aussprache von Strafen bzw. ist vielmehr ein gesellschaftliches Problem, da es für die Hundehaltung bzw. das Entsorgen von Hundekot klare Regeln gibt.

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ohnehin wird die vorgesehene Wohnraumverdichtung die steigende Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt weder kurz- noch mittelfristig befriedigen können. Daher sind wir für eine vernünftige Nutzung der betroffenen Areale bei gleichzeitigem Erhalt der Lebensqualität im Viertel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die veränderte Park- und Verkehrssituation in Folge der Nutzungsänderung sollte realisiert werden (Bewohner sind anders als die heutigen Büroangestellten auch Nachts und am Wochenende anwesend). • Es sollten Anreize für die bequeme Fahrradnutzung schon im Bauprojekt gesetzt, eine bessere Nahverkehrsanbindung geschaffen und weitere alternative Verkehrskonzepte erdacht werden, die für eine Entlastung sorgen. Letztendlich müssen aber auch von vornherein mehr Parkplätze entstehen. 	<p>Die vorgesehene Wohnraumverdichtung leistet lediglich einen Beitrag für die Wohnbedarfsdeckung in der gesamten Stadt, denn bis Ende 2025 sollen 3.000 neue Wohnungen im Stadtgebiet entstehen. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist bei allen Planungen stets zu berücksichtigen, da dies zentrales Leitbild einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung ist. Das heißt, vor der Entwicklung von Bauflächen auf der grünen Wiese außerhalb der bereits bebauten Ortsteile sind zunächst Potenziale im Innenbereich auszuschöpfen. Durch die Standortverlagerung der Pfalzwerke AG und der dadurch entstehenden ungenutzten Flächen ergibt sich an diesem Standort ein großes Potenzial für die Innenentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Park- und Verkehrssituation verweist die Verwaltung auf obenstehende Stellungnahme. • Für den Ausbau der Nahverkehrsanbindung wurde ein Nahverkehrsplan erstellt. Der Nahverkehrsplan bildet gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBefG) den Rahmen für die Entwicklung des ÖPNV und wird regelmäßig fortgeschrieben. In ihm legt der ÖPNV-Aufgabenträger die ausreichende Verkehrsbedienung fest. Der Nahverkehrsplan baut auf den Zielen der nachhaltigen Entwicklung auf und bildet die Grundlage zur Umsetzung von Zielen bzw. strategischen Leitlinien der Stadt im ÖPNV (vgl. Nahverkehrsplan Ludwigshafen am Rhein). Der Ausbau der Nahverkehrsanbindung kann demnach nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgehandelt werden. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr im Stadtbahnbereich erfolgt durch die Straßenbahnlinie 6/6a, welche in der Saarlandstraße jeweils im 10-Minuten-Takt die Haltestellen „Südwest-Stadion und „Wittelsbachplatz“ bedient, sowie die Linie 10, die in der Wittelsbachstraße die Haltestelle „Rottstraße“ im 15-Minuten-Takt anfährt. Darüber hinaus ist das Stadtbusnetz (10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit auf der Linie 74) über die Haltestellen „Bürgermeister-Krafft-Platz“ sowie „Shellhaus“ in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Der zentrale Umstiegs-knoten „Berliner

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Das offene Areal von Baufeld 3 sollte für alle Bürgerinnen und Bürger erhalten und wieder deutlich wirksamer begrünt/aufgeforstet werden und einer gemeinnützigen und nicht auf Gewinn ausgerichteten Nutzung zugeführt werden. → für das Allgemeinwohl, für das Mikroklima im Viertel (Luftzirkulation/-reinigung), für eine Entspannung der Verkehrssituation, für mehr Miteinander ... kurzum "Pro Musikerviertel". <p>Es gibt schon mehrere Alternativvorschläge:</p> <p>V1. Baufeld3 wird grüne Lunge mit Bürgerbegegnungsstätte: Die Stadt hebt Teilbereich 3 des Bebauungsplans auf und erwirbt das Grundstück vom Investor Pro Concept Holding AG, um es dem Gemeinnutzen zur Verfügung zu stellen. („Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Ludwigshafen <u>nicht</u> geltend gemacht werden“, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668, S. 21). Es wird eine intensive Begrünung/Aufforstung vorgenommen und maximal eine Bürgerbegegnungsstätte/ein Stadtteilzentrum errichtet.</p>	<p>Platz/LU-Mitte“ liegt maximal 3 Stationen oder maximal 20 Minuten zu Fuß entfernt. Dort ist auch ein Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr (Regionalexpress, Regionalbahn, S-Bahn) gegeben. Im Nachtverkehr wird das Gebiet durch die Nachtbuslinien 92 und 94 über die genannten Haltestellen im 30-Minuten-Takt bis 0.30 Uhr erschlossen.</p> <p>Im Jahr 2012 wurde eine Potentialanalyse durchgeführt mit dem Ziel Gebiete zu identifizieren, welche ÖPNV-Potentiale aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für das Gebiet des Geltungsbereiches keine Potentiale vorliegen.</p> <p>Für eine Attraktivitätssteigerung der Fahrradnutzung werden in den Baufeldern II und III auch oberirdische Fahrradabstellplätze bei der Planung berücksichtigt. Zudem wird jeder 3. PKW-Stellplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der wirksamen Begrünung / Aufforstung und gemeinnützigen Nutzung des Baufeldes 3 verweist die Verwaltung auf obenstehende Stellungnahme hinsichtlich des privaten Eigentums. <p>Alternativvorschläge:</p> <p>V1. Die Stadt hat weder entsprechende Mittel um das Grundstück des Baufeldes 3 erwerben zu können, noch mit einer Bürgerbegegnungsstätte zu bebauen und diese zu betreiben. Der Bebauungsplan kann nicht aufgehoben werden, da sich dieser zunächst in Aufstellung befindet. Die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses widerspricht den Zielen der Stadtverwaltung in diesem Gebiet die langfristige Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum dauerhaft zu sichern. Die Errichtung einer Bürgerbegegnungsstätte ist nicht Ziel der Stadt. Auch bei einem Erwerb des Grundstückes</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>V2. Baufeld 3 wird grüne Lunge mit Wohnbebauung auf max. 1/3 der Grundfläche: Der Investor geht auf die Bedürfnisse der Anwohner ein und bebaut die Baufelder 1 und 2 „bürgerfreundlich“: nicht zu hoch, nicht zu dicht, passend zum Wohnviertel. Für Baufeld 3 geht der Investor zurück auf eine Bebauung mit maximal zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern an der Straßenseite auf höchstens einem Drittel der Grundfläche. Die übrigen 2 Drittel der Fläche erwirbt die Stadt für die Allgemeinheit und sieht dort eine klimawirksame Begrünung mit sozialem Treffpunkt vor. Oder aber der Investor zeigt sich bürgernah und gestaltet diesen Teil von sich aus im Sinne aller Menschen des Viertels.</p>	<p>durch die Stadt Ludwigshafen bleibt das Ziel „Wohnnutzung“ weiterhin bestehen. Der Gemeinde obliegt die kommunale Planungshoheit. Die Grundlage für die Planungshoheit liegt in dem Selbstverwaltungsrecht, welches den Gemeinden durch das Grundgesetz eingeräumt ist. In Art. 28 GG ist festgelegt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Deshalb ist im Baugesetzbuch festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind (§ 2 Abs. 1 BauGB).</p> <p>V2. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.371 m². gemäß Alternativvorschlag sollen maximal 1/3 bebaut werden. Dies entspricht ca. 1.124 m². Die 4 geplanten Wohngebäude haben insgesamt eine Bruttogrundfläche (inklusive Terrassen) von ca. 1.138 m². Demnach liegt die Grundfläche nur sehr geringfügig über den geforderten 1/3 und wird als vertretbare Differenz angesehen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Sicherung der maximalen Grundfläche je Baufeld getroffen.</p> <p>Die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser ist zudem zulässig, da bereits angrenzend Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und auch in den direkt angrenzenden Gebäuden mehrere Mieter für gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind.</p> <p>Im Freibereich bzw. rückwärtigen Bereich der geplanten Gebäude werden eine Feuerwehrezufahrt sowie eine Aufstellfläche zur Gewährleistung des Brandschutzes (zweiter Rettungsweg) erforderlich. Die nicht bebauten Flächen sollen als Freibereich mit Kleininderspielplatz entsprechend gestaltet werden.</p> <p>Zudem wurde eine Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten als verbindliche Vorgabe mit in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>V3. Baufeld 3 wird grüne Lunge und sozialer Treffpunkt mit einer Kita auf 1/3 der Grundfläche: Der Investor geht auf die Bedürfnisse der Anwohner ein und bebaut die Baufelder 1 und 2 „bürgerfreundlich“: nicht zu hoch, nicht zu dicht, passend zum Wohnviertel. Für Baufeld 3 geht der Investor zurück auf die Errichtung einer Kindertagesstätte auf maximal einem Drittel der Grundfläche. Die übrigen 2 Drittel der Fläche werden intensiv begrünt/aufgeforstet und stehen somit als eine klimawirksame grüne Lunge und sozialer Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.</p> <p>V4. ...</p> <p style="text-align: center;">Wir geben unseren und Ihren Ideen eine Form und reichen diese bei den Verantwortlichen der Stadt Ludwigshafen ein.</p> <p style="text-align: center;">Diskutieren Sie mit uns! Bringen Sie sich ein und unterschreiben Sie für unsere Zielsetzung und Änderungsvorschläge!</p>	<p>V3. Die geplante Bebauung aller Baufelder orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung hinsichtlich Höhe und Dichte des gesamten Wohnviertels und schafft so einen Übergang zwischen aufgelockerter Bebauung im Süden sowie verdichteter Blockrandbebauung im Norden und Osten.</p> <p>Hinsichtlich der maximalen Grundfläche verweist die Verwaltung auf vorhergehende Stellungnahme zu V2. Bei der Errichtung einer Kindertagesstätte sind auch mehrere Faktoren zu berücksichtigen, so zum Beispiel auch der erforderliche und nachzuweisende Freibereich für jeden zur Verfügung stehenden Kindergartenplatz. Demnach würde auch bei einer Bebauung durch eine Kindertagesstätte kein Freibereich als sozialer Treffpunkt für Bürger*innen zur Verfügung stehen.</p>
2.	<p>Bürger 1 – Stellungnahme vom 15.04.2019</p> <p>Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben</p> <p>Eine der Hauptsorgen der Bewohner in Ludwigshafen Süd im Umfeld des Bauvorhaben „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ ist die mögliche erhöhte Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr mit allen seinen Folgen (mehr Lärm und Luftverschmutzung, fehlende Stellplätze, schlechtere Verkehrssicherheit, fehlende Flächen für Fußgänger und Radfahrer).</p> <p>Da die Schaffung von weiterem Wohnraum prinzipiell zu begrüßen ist, sollten aber frühzeitig Maßnahmen festgeschrieben werden, die die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr so gering wie möglich halten.</p> <p>Aus diese Gründe schlage ich vor, dass für die Bebauung ein Mobilitätskonzept entwickelt wird, dass die Nutzung von umweltfreundlicher Verkehrsmittel fördert.</p> <p>Dies sollte sowohl im Bebauungsplan als generelle Vorgabe festgeschrieben werden und als auch im vorgesehenen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Bauträger (Pro Concept) detailliert ausgeführt werden.</p>	<p>Hinsichtlich des kritisierten Mehrverkehrs durch das Vorhaben wurden zudem die aktuellen Verkehrsmengen der Pfalzwerke den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Wohnbebauung gegenübergestellt. Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadtspezifischen Kenndaten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8) täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39 %, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im folgenden führe ich einige möglichen Maßnahmen auf, die auch unter Beteiligung lokaler Akteure wie dem Carsharing Anbieter Stadtmobil, dem Verkehrsverbund VRN, dem Mieterbund oder dem Verkehrsclub Deutschland (VCD) entwickelt und zum Laufen gebracht werden können. Wesentliche Voraussetzungen dafür ist, dass dies ausreichend in der Planung berücksichtigt und auch vertraglich fixiert, um eine erfolgreiche Umsetzung zu ermöglichen.</p> <p>1 Auto-reduziertes Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carsharing Angebote (incl. Mieter- & Ermäßigungstarife) mit Stellplätzen auf dem Gelände oder der Tiefgarage • Förderung von Mitfahrbörsen (Ridesharing) • Depots für Waren- und Paketannahmen • Infoabende mit Einführung bzgl. Car-, Bike und Ridesharing <p>2 Elektroautos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorrangstellplätze für E-Autos • Ladeinfrastruktur mit langfristiger Vorsorge <p>3 Öffentlicher Personennahverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mietertickets entsprechend dem Jobticket • Schnuppertickets/Neumietertickets • Digitale Haustafeln in Hauseingängen (mit Fahrplänen etc.) • Schwarze Bretter mit ÖPNV/Fahrplänen und Tarifinformationen • ÖPNV-Kennenlern-Training mit Schulung für den Ticketkauf am Automaten • Individuelle Verkehrsberatung (z.B. zum Arbeitsplatz oder Fahrten in den Randzeiten) 	<p>Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15 % des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt. Da das derzeit durch die Büronutzung verursachte Verkehrsaufkommen bei ca. 1.100 Fahrten pro Tag liegt, wird durch das Vorhaben keine Kfz-Verkehrszunahme gegenüber der derzeitigen Nutzung erwartet. Die Stellplätze im öffentlichen Bereich bleiben auch bei der neuen Nutzung bestehen. Zusätzlich wird eine angemessene Stellplatzanzahl für die Wohnnutzung realisiert (vgl. voranstehende Stellungnahme der Verwaltung). Zur Unterstützung und Förderung von E-Mobilität wird jeder 3. PKW-Stellplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Allerdings fehlt die gesetzliche Grundlage zur Festsetzung von alternativen Mobilitätsformen im Bebauungsplan.</p> <p>Für den Ausbau der Nahverkehrsanbindung wurde ein Nahverkehrsplan erstellt. Der Nahverkehrsplan bildet gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBefG) den Rahmen für die Entwicklung des ÖPNV und wird regelmäßig fortgeschrieben. In ihm legt der ÖPNV-Aufgabenträger die ausreichende Verkehrsbedienfest. Der Nahverkehrsplan baut auf den Zielen der nachhaltigen Entwicklung auf und bildet die Grundlage zur Umsetzung von Zielen bzw. strategischen Leitlinien der Stadt im ÖPNV (vgl. Nahverkehrsplan Ludwigshafen am Rhein). Der Ausbau der Nahverkehrsanbindung kann demnach nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgehandelt werden. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr im Stadtbahnbereich erfolgt durch die Straßenbahnlinie 6/6a, welche in der Saarlandstraße jeweils im 10-Minuten-Takt die Haltestellen „Südwest-Stadion und „Wittelsbachplatz“ bedient, sowie die Linie 10, die in der Wittelsbachstraße die Haltestelle „Rottstraße“ im 15-Minuten-Takt anfährt. Darüber hinaus ist das Stadtbusnetz (10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit auf der Linie 74) über die Haltestellen „Bürgermeister-Krafft-Platz“ sowie „Shellhaus“ in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Der zentrale Umstiegs-knoten „Berliner Platz/LU-Mitte“ liegt maximal 3 Stationen oder maximal 20 Minuten zu Fuß entfernt. Dort ist auch ein Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr (Regionalexpress, Regionalbahn, S-Bahn) gegeben. Im Nachtverkehr wird das Gebiet</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4 Fahrradfreundlichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ebenerdiger Zugang zu den Fahrradabstellanlagen oder Fahrradräumen (witterungsgeschützt und ausreichend dimensioniert) • Diebstahlsichere Fahrradboxen • Ausreichende Besucherparkplätze für Fahrräder • Lademöglichkeiten für E-bikes • Selbsthilfewerkstatt in den Gebäuden • Reparatursäulen mit Luftpumpen etc. • Leihräder (z.B. Lastenfahrräder oder E-Bikes) • Schnupperradtouren in die nähere Umgebung. <p>5 Fußverkehrsfreundlichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung/Fußgängercheck • Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Kinderwagen <p>6 Kommunikation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung von Mietern und Bewohner (Arbeitsgemeinschaften) • Mobilitätsbeiträge in Mieterzeitungen <p>An dieser Stelle möchte ich auf ein Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ hinweisen, dass der VCD in Kooperation mit seinen Projektpartnern Öko-Institut e.V., dem Deutschen Mieterbund e.V. zur Zeit entwickelt (näheres finden man hier: https://www.vcd.org/themen/wohnen-und-mobilitaet/)</p>	<p>durch die Nachtbuslinien 92 und 94 über die genannten Haltestellen im 30-Minuten-Takt bis 0.30 Uhr erschlossen. Im Jahr 2012 wurde eine Potentialanalyse durchgeführt mit dem Ziel Gebiete zu identifizieren, welche ÖPNV-Potentiale aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für das Gebiet des Geltungsbereiches keine Potentiale vorliegen. Für eine Attraktivitätssteigerung der Fahrradnutzung werden in den Baufeldern II und III auch oberirdische Fahrradabstellplätze bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Vorschläge zum Öffentlichen Personennahverkehr wurden an den Bauherren weitergegeben. Solche Maßnahmen können nur in Abstimmung und Verbindung mit der rnv getroffen werden. Da es sich um ein privates Grundstück handelt obliegt eine solche Absprache und somit die Umsetzung in der Verantwortung des privaten Bauherren. Es gibt keine rechtliche/gesetzliche Grundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Grundsätzlich richtet sich der Nachweis der Fahrradstellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung RLP. In dieser Vorschrift wird nicht zwischen unterschiedlichen Lagen der Fahrradstellplätze unterschieden. In Baufeld II sind teilweise auch oberirdisch Fahrradabstellplätze im Innenhof vorgesehen. In Baufeld III sind in den Freibereichen zwischen den Gebäuden zusätzliche oberirdische Fahrradabstellplätze vorgesehen. Grundsätzlich befinden sich allerdings die Fahrradräume in den Kellergeschossen. Diese sind über die in das Gebäude integrierten Aufzüge leicht zu erreichen und sollen zum Teil auch durch Lademöglichkeiten ausgestattet sein. Eine Pflicht zur Umsetzung weiterer Maßnahmen kann nicht umgesetzt werden, da es sich dennoch um ein Grundstück in privater Hand handelt.</p> <p>Die Informationen über das nebenstehend genannte Projekt sowie die Infobroschüre wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Projekt wird im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit von Januar 2017 bis Dezember 2019 finanziell gefördert. Das Projekt adressiert insbesondere Wohnungsbauunternehmungen (privatwirtschaftlich, kommunal oder genossenschaftlich, etc.) sowie Kommunen und Mobilitätsdienstleister (wie z.B. VRN oder Stadtmobil). Auch Mieterinnen und Mieter soll angesprochen werden. Ziel ist es, den Zugang zu klima- und stadtverträglichen Mobilitätsangeboten zu erleichtern, und Mieter und Mieterinnen attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (also PkW oder Krafträdern) zu eröffnen. Dadurch soll der mobilitätsbedingte CO₂-Ausstoß gesenkt werden. Zur Zeit laufen fünf modellhafte Projekt in Kiel, Hannover, Berlin-Brandenburg, Darmstadt und Chemnitz. Zum Projektende soll ein umfangreicher Leitfaden für Wohnungsbauunternehmen entwickelt werden, der auch noch beim Bauvorhaben auf dem ehemaligen Pfalzwerksgelände genutzt werden kann. Eine Broschüre zum Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ lege ich diesem Schreiben bei.</p>	
3.	<p>Bürger 2 – Stellungnahme vom 15.04.2019</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung möchte ich, als Anwohner zur beabsichtigten Bebauung des Pfalzwerkeareals und des hierzu aufzustellenden Bebauungsplans meine Überzeugungen vorbringen:</p> <p>Derzeit gibt es keinen Bebauungsplan für die 3 Baufelder. Das heißt, die Zulässigkeit des Vorhabens müsste nach §34 BauGB beurteilt werden:</p> <p>„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“</p> <p>Deshalb steht es sicherlich außer Frage, dass die bisher vorgelegte Planung nicht genehmigungsfähig wäre. Das ist nur möglich, wenn der Stadtrat dies in einem B-Plan explizit erlaubt.</p> <p>Es steht nun leider zu befürchten, dass bei der Aufstellung des Plans Möglichkeiten geschaffen werden, die letztlich zu einer massiven Abwertung eines sehr angenehmen Gebiets der Stadt führen.</p>	<p>Die Hinweise zu den derzeitigen gesetzlichen Grundlagen für das Bebauungsplangebiet werden richtig wiedergegeben. Auch nach § 34 BauGB besteht bereits heute Baurecht. Durch den Bebauungsplan soll die Bebauung dennoch angemessen gesteuert werden und zum Beispiel eine geschlossene Bebauung (Blockrandbebauung) im Bau-feld 3 verhindert werden.</p> <p>Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezieht sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht auf eine Gebietsfestset-zung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern die geplante Nutzung wird anhand des konkreten Vorhabens festgesetzt. Zusätzlich zu den geplanten Wohngebäuden sowie der Kindertagesstätte in Bau-feld 1 sind auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Dies ent-spricht der hauptsächlichen Nutzung innerhalb der Umgebung, sowie der Darstellung des Flächennutzungsplanes, welcher die beabsichtigte städte-bauliche Entwicklung einer Kommune darstellt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Ab-wertung des Gebietes. Auch ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung bereits heute nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Durch den Bebau-ungsplan soll die Bebauung dennoch angemessen gesteuert werden und</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ich bin für eine Wohnbebauung des Areals, das ist keine Frage. Und wenn etliche Parkplätze von neuen Nachbarn benutzt werden, finde ich das auch nicht schlimm, aber:</p> <p>Das Maß der Bebauung ist schlicht und einfach nur krass! Ich habe es nicht untersucht, aber die drei Blöcke sollen zukünftig wahrscheinlich um ein Drittel stärker genutzt werden (GFZ) als die am stärksten genutzten Blöcke des Bestands zwischen Wittelsbachstraße und Stadion, von den benachbarten Blöcken ganz zu schweigen.</p>	<p>zum Beispiel eine geschlossene Bebauung im Baufeld 3 verhindert werden (siehe voranstehende Stellungnahme der Verwaltung).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung kann bestimmt werden durch die Grundflächenzahl / Größe der Grundfläche, die Geschossflächenzahl / Größe der Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen. Gemäß Kommentierung zur BauNVO (EZBK/Söfker BauNVO § 16 Rn. 25-31) enthält § 16 Abs. 2 selbst keine Festsetzungspflichten und auch kein bestimmtes, vorgegebenes Festsetzungssystem, weshalb aus der Reihenfolge und Anordnung der Maßbestimmungsfaktoren in dieser Vorschrift auch keine Rangfolge entnommen werden darf.</p> <p>Die in § 16 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Maßbestimmungsfaktoren sind grundsätzlich einzeln wie auch kumulativ möglich. Eine Festsetzung aller vorgenannten Faktoren ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Lediglich § 16 Abs. 3 BauNVO beinhaltet Bestimmungen, welche Maßbestimmungsfaktoren in einem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen (Festsetzungsverpflichtungen). Soll das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geregelt werden, ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Der Verordnungsgeber hat dies mit der hervorgehobenen Bedeutung begründet, die diesen Maßbestimmungsfaktoren für die geordnete städtebauliche Entwicklung auch unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes zukommt (EZBK/Söfker, 134. EL August 2019, BauNVO § 16 Rn. 34). Die Festsetzung der GFZ wird nicht als Pflicht-Festsetzung gemäß Gesetz genannt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird als Festsetzungsverpflichtung die Größe der Grundfläche festgesetzt, sowie zusätzlich die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Es werden diese Maßbestimmungsfaktoren gewählt, da zum einen die übermäßige Nutzung des Bodens vermieden wird und sich zum anderen daran die Kubatur der baulichen Anlagen am besten mit der Umgebungsbebauung vergleichen lässt.</p> <p>Im Baufeld I und II bleibt die maximale Höhe unterhalb der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen der Blockrandbebauung innerhalb der Umgebung. In Baufeld III erfolgt eine stufenweise Reduzierung der Gebäudehöhen hin zu der aufgelockerten Bebauung im Süden. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Bauweise der Planung entspricht von der denkmalgeschützten Fassade abgesehen den Klötzen entlang der Rheinallee. Während dort lediglich eine Chance für Ludwigshafen vertan wurde, wird hier bei uns ein toller Stadtteil zumindest stark beeinträchtigt. Diese serielle Architektur passt hier überhaupt nicht. Mein erster, spontaner Gedanke (wenig sachlich) war: „Zur Umsetzung solcher rein kommerzieller Vorhaben, passt es ins Bild, dass Architekten beauftragt werden, die nicht aus der Region kommen, nicht ständig vorbeifahren und sich deshalb auch nicht schämen müssen.“</p>	<p>für die Beurteilung des bereits fast vollständig bebauten innerstädtischen Bereiches nicht anwendbar, da hier bereits in der Umgebung deutliche Unterschiede zu finden sind.</p> <p>Die Bauweise ist in der Umgebung der Baufelder I und II geprägt durch eine geschlossene Blockrandbebauung. Diese Bauweise wird in Baufeld I und II aufgegriffen. Die Bauform der Blockrandbebauung entspricht den klassischen innerstädtischen Strukturen, wie sie insbesondere auch in Süd zu finden sind und die durch die Trennung des eher lautereren öffentlichen Straßenraums vom ruhigen Blockinnenbereich eine hohe Qualität aufweisen. Südlich des Baufeldes III herrscht eine offene Bauweise vor. Diese wird im Baufeld III aufgegriffen, sodass hier keine geschlossene Bauungskante entlang der Straßen entsteht.</p> <p>Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung wurde für Baufeld II ein denkmalpflegerisches Gesamtkonzept erstellt. Die Erstellung des denkmalpflegerischen Gesamtkonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Die Ergebnisse dieses Konzeptes wurden dann im Vorhaben und somit auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt, da die Vorhabenpläne Bestandteil des Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages werden. So wurden zum Beispiel die Eingangsportale entlang der Kurfürstenstraße und Lachnerstraße sowie der Eingangsbereich am Koschatplatz deutlich herausgearbeitet. Der Fries des denkmalgeschützten Gebäudeteiles soll umlaufend am gesamten neuen Gebäudekomplex übernommen werden. Die Sockelbereiche werden in einzelnen Gebäudeabschnitten differenziert ausgebildet, um die Adressbildung der einzelnen Hauseingänge zu stärken.</p> <p>Grundsätzlich steht es jedem Bauherrn frei einen Architekten nach eigener Wahl zu beauftragen. Der Bauherr selbst hat seinen Sitz in Ludwigshafen und Mannheim und kommt somit aus der Region. Dieser ist für die Planung verantwortlich.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Was der nette Architekt (ohne Ironie) beim Infoabend bei der Lukaskirche zur Gestaltung der Innenhöfe und zur ökologischen Verbesserung zur derzeitigen Situation vorgetragen hat, waren HOFFNUNGEN, dass es HIER mit den Innenhöfen endlich einmal funktioniert. Zum Rest waren es die positiven Fakten, die eher negativen blieben unerwähnt.</p> <p>Irritiert bei der Veranstaltung war ich von der völlig falschen Einschätzung des Leiters unserer Stadtplanung zur aktuellen Parksituation: Die Anwohner müssten dem zukünftigen Mehrbedarf an öffentlichem Parkraum die Einsparung durch den Wegfall der 250? Arbeitsplätze bei den Pfalzwerken gegenrechnen. Ist Herrn Magin nicht bekannt, dass die Pfalzwerkemitarbeiter wegen „Anwohnerparken“ gar nicht hier im öffentlichen Bereich parken, es deshalb tagsüber jede Menge freie Plätze gibt und Knappheit lediglich zu Abend- und Nachtzeiten besteht? Letzteres liegt sicherlich nicht an den Pfalzwerken.</p>	<p>Auch hinsichtlich der Gestaltung der Innenhöfe wird zwischen Stadt Ludwigshafen und Bauherr ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in welchem verschiedene Verpflichtungen festgeschrieben werden. Aufgrund der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wurden bereits grünordnerische Festsetzung und entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, welche verbindlich einzuhalten sind. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist hierzu auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Anhand dessen wird u. a. auch die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Demnach wird es durch die Gestaltung der Innenbereiche zu einer ökologischen Verbesserung zur derzeitigen Situation kommen.</p> <p>Grundsätzlich ist bauordnungsrechtlich bestimmt, dass bei einer Nutzungsänderung hin zu einer Wohnnutzung die bis dahin faktisch nachzuweisen den Stellplätze (z. B. einer gewerblichen Nutzung oder im vorliegenden Fall von einer Büronutzung) den erforderlichen Stellplätzen anzurechnen ist. Die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung weisen heute bereits zu wenige Stellplätze nach, weshalb innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überwiegend eingeschränktes Anwohnerparken (Anwohner frei und 2 Std. mit Parkscheibe oder mit Parkschein) ausgewiesen ist. Diese bereits vorhandene Situation kann nicht zu Lasten des geplanten Vorhabens gehen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einer zentralen innerstädtischen Lage mit gutem ÖPNV-Angebot in unmittelbarer Nähe. Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde deshalb ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des aktuell zweiten großen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd sowie bereits realisierter Großbauvorhaben am Rheinufer Süd getroffen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Festsetzung richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Regelung liegt zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Meine Erwartungen an eine Bauleitplanung im Sinne der gesamten Stadtbevölkerung:</p> <p>Es ist unbedingt, darauf zu bestehen, dass im B-Plan 668 nicht lediglich Gebäudehöhen festgesetzt werden, sondern auch die Geschossflächenzahl. Die GFZ muss in Relation zum gesamten Viertel ermittelt und festgesetzt werden. Eine denkbare, geringe Abweichung nach oben muss öffentlich diskutiert und im Beschluss begründet werden.</p> <p>Sonstige positiven Versprechungen müssen als Verpflichtung in den B-Plan, ansonsten kommen sie womöglich nicht.</p> <p>Die Stadtgesellschaft darf sich nicht wegen „wirtschaftlicher Zwänge“ erpressen lassen. Sie ist keinesfalls verantwortlich für unternehmerisches Risiko. Das Pfalzwerke-Areal kann sicher auch -mit weniger Gewinn- nur umgebaut oder „irgendwas dazwischen“ werden.</p>	<p>Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist.</p> <p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 > 80 m²) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte.</p> <p>Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 > 80 m²) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m², insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird demnach in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Geschossflächenzahl wird auf vorhergehende Stellungnahme der Verwaltung verwiesen. Durch die Festsetzung der maximalen Höhen der Gebäude sind angemessene Kennziffern gegeben um das Maß einer Bebauung anhand der Einfüge-Kriterien zu regeln.</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das konkrete Vorhaben bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Demnach wird genau das dargestellte Vorhaben durch Festsetzungen und Planzeichnung festgeschrieben und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens realisiert. Des Weiteren wird die Durchführung dieses Vorhabens durch die Unterzeichnung eines Durchführungsvertrages gesichert (§ 12 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die Stadtverwaltung handelt im Interesse einer angemessenen Stadtentwicklung und hat bereits Vorgaben für die Bebauung an die Bauherren herangetragen. Im Rahmen eines Verfahrens müssen allerdings die privaten sowie öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Da bereits heute eine Bebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, muss dennoch ein angemessenes Verhältnis zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit, gefunden werden, auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnungsbedarfs in Ludwigshafen (vgl. Informa-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nicht ganz zur Sache: Die Bauleitplanung sollte zukünftig davon Abstand nehmen, die innerstädtische Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Allenfalls, wenn Dienstleistungen für Ludwigshafener Bürger angeboten werden. Ungute Beispiele: BOB (Tarkett, Pronova), Rheinufer Süd (Telekom-Callcenter), C&A (Pfalzwerke), eigentlich auch BASF-IT-Services.</p> <p>Diese Arbeitsplätze verschärfen nur Ludwigshafens Verkehrs- und Wohnprobleme, also wozu? Nur, weil anderswo in „Boomstädten“ genauso verfahren wird. Andere Teile der Pfalz stehen leer und können bald ganz „zumachen“. Verbesserungen sind das neue Wachstum.</p>	<p>tionen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/). Ohne Nutzungsänderung und Neubebauung der privaten Grundstücke würden in naher Zukunft weitere Flächen als Leerstand oder Brachfläche verzeichnet werden und baulich verfallen, da für die Bestandsgebäude u. a. ein hoher Sanierungsbedarf besteht. Deshalb steht die Wohnbauentwicklung an diesem Standort gerade auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnungsbedarfs (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) im besonderen Interesse der Stadt.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht um eine Ansiedlung von Arbeitsplätzen handelt, sondern um die Sicherung der dauerhaften Wohnnutzung, kann dieser Belang nicht im Rahmen dieses konkreten Bauleitplanverfahrens behandelt werden. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Die Festsetzung richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Regelung liegt zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist.</p> <p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 > 80 m²) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 > 80 m²) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m², insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Insgesamt ergeben sich somit 328 Wohneinheiten und der Nachweis von 407 Stellplätzen. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze.</p> <p>Hinsichtlich des kritisierten Mehrverkehrs durch das Vorhaben wurden zudem die aktuellen Verkehrsmengen der Pfalzwerke den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Wohnbebauung gegenübergestellt. Die Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich durch die zur Verfügung stehenden stadtspezifischen Kenndaten zur Verkehrserzeugung der Wohnbevölkerung aufgrund einer repräsentativen Haushaltsbefragung (Quelle SrV 2013). Stadtweit wurde hier ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen von 39 % ermittelt. Außerdem ist dieser Erhebung zu entnehmen, dass durchschnittlich pro Tag 2,8 wohnungsbezogene Wege zurückgelegt werden. Bei der Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit und derzeit geplanten 328 Wohneinheiten ergeben sich somit insgesamt 820 Einwohner für die geplante Wohnnutzung. Damit ist mit insgesamt circa 2.300 (820 x 2,8) täglichen wohnungsbezogenen Wegen zu rechnen, von denen 39%, also ca. 900, mit dem Kfz zurückgelegt werden. Hinzu kommen noch Besucher- und Anlieferfahrten, welche mit 15% des Bewohnerverkehrs bemessen werden können. Demnach werden nach derzeitigem Planstand insgesamt ca. 1.050 Fahrten pro Tag für Bewohner und Besucher abgeschätzt.</p>

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Interesse des Investors möglichst viele Wohneinheiten zu bauen um den Gewinn zu maximieren ist nachvollziehbar. Aber die jetzige Planung ist für den Charakter des Viertels eine Nummer zu groß und zu wuchtig. Wenn hier nicht der Kommerz sondern die Wohnqualität und eine für die bisherigen und zukünftigen Bewohner gute Stadtentwicklung als Maßstab gelten sollen, dann darf die jetzige Planung so nicht umgesetzt werden. Mehr Grün nach außen, weniger Geschosse und eine Verlegung der Kindertagesstätte in den Teilbereich II sind das Minimum, ideal wäre eine offenere Bebauung wie am Rheinufer Süd.</p>	<p>auch heute bereits vorhanden ist, gewährleistet im Innenhof eine angemessene Wohnruhe und Aufenthaltsqualität, weshalb an der geschlossenen Bebauung festgehalten wird. Getrennte Gebäude sind im Baufeld III in Anlehnung an die aufgelockerte Bebauung Richtung Süden vorgesehen und durch einzelne Baufenster auch festgesetzt. Im Baufeld III wird zudem die Begrünung der Vorgärten festgesetzt.</p> <p>Um eine angemessene Stadtentwicklung zu gewährleisten wurde der Bebauungsplan aufgestellt. Hierdurch kann die Bebauung in einem stadtverträglichen Maß gesteuert werden – allerdings nur in dem Maß, in welchem der private Bauherr nicht in seinen Rechten eingeschränkt wird. Die Stadtverwaltung handelt im Interesse einer angemessenen Stadtentwicklung und hat bereits Vorgaben für die Bebauung an den Bauherren herangetragen. Dennoch muss ein angemessenes Verhältnis zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit gefunden werden, da bereits heute eine Bebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Nach § 34 BauGB wäre heute bereits eine Bebauung zulässig, die über das nun geplante Maß hinausgehen könnte.</p> <p>Eine geschlossene und straßenständige Bebauung ist bereits durch die vorhandene Bebauung vorgegeben und zulässig. Diese stellt ein typisches Maß für ein urbanes Umfeld dar und schafft insbesondere durch die klare Trennung von öffentlichem und privaten Raum eine sehr gute Wohnqualität. Auch die Zahl der Geschosse ist durch die maximalen Gebäudehöhen begrenzt und überschreitet nicht die maximalen Höhen in der Umgebungsbebauung. Ohne Nutzungsänderung und Neubebauung der privaten Grundstücke würden in naher Zukunft weitere Flächen als Leerstand oder Brachfläche verzeichnet werden und baulich verfallen. Deshalb steht die Wohnbauentwicklung an diesem Standort gerade auch vor dem Hintergrund eines hohen Wohnungsbedarfs (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) im besonderen Interesse der Stadt, geht gleichzeitig verantwortlich mit Grund und Boden um und vermeidet eine Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich.</p>

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aus der Presse bzw mündlicher Auskunft scheint ein Stellplatzschlüssel geringer als in der Stadt Ludwigshafen üblich – wohl mit 1,0 –, vorgesehen zu sein. Im Bebauungsplan war dies aktuell wohl nicht ersichtlich und nicht benannt oder begründet. Aufgrund der Erfahrung am RheinuferSüd wird die zu erwartende Nutzerstruktur eher 2 (oder mehr) als 1 Auto pro Wohnung haben, sodass die Bewohner selbst und deren Besucher den Straßenraum werden nutzen müssen. Dies ist nachbarschaftlich nicht zumutbar.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrten sollen jeweils von den nördlich der Teilbereiche liegenden Straßen erfolgen, sodass wir für Teilgebiet III von der Lachnerstraße ausgehen. Dies vorausgesetzt, erlauben wir uns den Hinweis, dass wir empfehlen, für dieses Teilgebiet 1 zentrale Tiefgaragenzu- und abfahrt vorzusehen.</p>	<p>Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet. Die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen bewirken eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Für konkrete Abstimmungen steht der Bauherr bereits in Kontakt mit der städtischen Abteilung „Stadtentwässerung“ – die Entwässerungsgesuche wurden für alle Baufelder bereits eingereicht und abgestimmt. Grundsätzlich ist im Bauantragsverfahren die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage auch hinsichtlich der Nachbargrundstücke statisch nachzuweisen. Planungsrechtlich kann eine Tiefgarage sowie deren Zufahrt an einer Grundstücksgrenze zugelassen werden.</p> <p>Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 > 80 m²) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 > 80 m²) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m² insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen. Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird demnach in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und abfahrt wird festgestellt, dass in allen Teilbereichen jeweils eine gemeinsame zentrale Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage geplant ist. Diese sind durch Planzeichen für jedes Baufeld zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrtspositionen wurden in Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Ludwigshafen auf ihre Funktionalität geprüft und festgelegt.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Angemerkt sei Folgendes unabhängig von unseren Hinweisen in der vorstehenden Stellungnahme:</p> <p>Als ich vor einigen Jahren mit der Stadt Orientierungsgespräche geführt hatte aufgrund eines Verkaufsangebots der Pfalzwerke zum Erwerb der Koschatstraße Nr. 1, war die Ablehnung der Stadt zu der geplanten Bauweise, die gegenüber den im Umfeld belegenen freistehenden Einfamilienhäusern leicht erhöht vorgesehen war, eindeutig. Die Begründung war, dass eine erhöhte Bauweise mit Blick auf die Höhe der Pfalzwerke in der Lachnerstraße und der Wohnhäuser um den Koschatplatz nicht sachlich begründet sei, vielmehr sei der Blick auf die freistehenden Einfamilienhäuser maßgebend.</p> <p>Wir sehen unser Schreiben als Teilantwort auf Ihre „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668“. Sollte diesbezüglich ein rechtlich verbindlicher Verwaltungsakt vorliegen, den wir nicht erkannt haben, werten Sie bitte unsere Stellungnahme als Widerspruch gegen den einschlägigen Verwaltungsakt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die planungsrechtliche Situation für das Grundstück „Koschatstraße 1“ lässt sich nicht mit der Situation für den unbebauten Parkplatz gleichsetzen. Für das Grundstück „Koschatstraße 1“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher die bauplanungsrechtlichen Vorgaben einer Bebauung vorgibt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, weshalb eine höhere Bebauungsdichte bereits aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht möglich gewesen ist.</p>
6.	<p>Bürger 5 – Stellungnahme vom 15.04.2019</p> <p>bezugnehmend auf das heute morgen geführte Telefonat mit [REDACTED] überlasse ich Ihnen im Namen der [REDACTED]</p> <p>und der [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>folgende Stellungnahme zum Teilbereich III:</p> <p>in Analogie schließen wir uns als Hauptbetroffene dem Schreiben [REDACTED] an.</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich eine Wohnbebauung des bisherigen Parkplatzes der Pfalzwerke, was wir auch seit vielen Jahren präferiert haben.</p> <p>Auch Ihre Information der Öffentlichkeit begrüßen wir, sind jedoch als Nachbarn direkt von dem vorbenannten Bebauungsplan betroffen. Ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 668 Teil III widersprechen wir angesichts der Bebauung der Lachnerstraße bis zur Haus Nr. 1 entschieden, wenn Sie auf Seite 7 schreiben, „das Konzept mit 37 Wohnungen greift den bestehenden Villencharakter auf“.</p> <p>Wir können dem massiven Bebauungsplan der freistehenden Mehrfamilienhäuser nicht zustimmen. Es sind 2 MFH mit 4 Stockwerken + 2-stöckigem Dachgeschoss und 2 MFH mit 3 Stockwerken + 2-stöckigem Dachgeschoss vorgesehen, obgleich im Umfeld straßenseitig die freistehenden Häuser (EFH/ZFH) oder Doppelhaushälften ausschließlich 2 Stockwerke + Dachschräge haben.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass es sich bei der geplanten Bebauung des Baufeldes III um eine Mehrfamilienhausbebauung handelt. Allerdings sollen diese als offene Bebauung im Stil einer Stadtvilla errichtet werden, sodass hier dennoch von einem Villencharakter gesprochen werden kann. Dies wird durch die ansprechende Fassadengestaltung verdeutlicht. Nach § 34 BauGB wäre heute bereits eine Bebauung zulässig, die über das nun geplante Maß hinausgehen könnte. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dennoch eine angemessene Bebauung gesteuert werden.</p>

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Tiefgaragenzufahrten sollen jeweils von den nördlich der Teilbereiche liegenden Straßen erfolgen, sodass wir für Teilgebiet III von der Silberstraße ausgehen. Dies vorausgesetzt, erlauben wir uns den Hinweis, dass wir empfehlen, für dieses Teilgebiet 1 zentrale Tiefgaragen Zu- und Abfahrt vorzusehen.</p> <p>Angemerkt sei Folgendes unabhängig von unseren Hinweisen in der vorstehenden Stellungnahme:</p> <p>Als ich vor einigen Jahren mit der Stadt Orientierungsgespräche geführt hatte aufgrund eines Verkaufsangebots der Pfalzwerke zum Erwerb der Koschatstraße Nr. 1, war die Ablehnung der Stadt zu der geplanten Bauweise, die gegenüber den im Umfeld belegenden freistehenden Einfamilienhäusern leicht erhöht vorgesehen war, eindeutig. Die Begründung war, dass eine erhöhte Bauweise mit Blick auf die Höhe der Pfalzwerke in der Lachnerstraße und der Wohnhäuser um den Koschatplatz nicht sachlich begründet sei, vielmehr sei der Blick auf die freistehenden Einfamilienhäuser maßgebend.</p> <p>Wir sehen unser Schreiben als Teilantwort auf Ihre „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668“. Sollte diesbezüglich ein rechtlich verbindlicher Verwaltungsakt vorliegen, den wir nicht erkannt haben, werten Sie bitte unsere Stellungnahme als Widerspruch gegen den einschlägigen Verwaltungsakt.</p>	<p>Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd getroffen.</p> <p>Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.</p> <p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 > 80 m²) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 > 80 m²) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m² insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Die Festsetzung zu der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird demnach in allen Baufeldern eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und abfahrt wird festgestellt, dass in allen Teilbereichen jeweils eine gemeinsame zentrale Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage geplant ist. Diese sind durch Planzeichen für jedes Baufeld zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrtspositionen wurden in Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Ludwigshafen auf ihre Funktionalität geprüft und festgelegt.</p> <p>Die planungsrechtliche Situation für das Grundstück „Koschatstraße 1“ lässt sich nicht mit der Situation für den unbebauten Parkplatz gleichsetzen. Für das Grundstück „Koschatstraße 1“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher die bauplanungsrechtlichen Vorgaben einer Bebauung vorgibt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, weshalb eine höhere Bebauungsdichte bereits aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben nicht möglich gewesen ist.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p>Bürger 6 – Verspätet eingegangene Stellungnahme vom 28.04.2019</p> <p>hiermit möchte ich im Rahmen der angebotenen führen Öffentlichkeitsbeteiligung, wie sie z.B. im Rahmen einer Ausstellung zur Bebauungsplanung vom 1.4. - 15.4.2019 zum Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße", Stadtteil Süd begonnen wurde, einige Gedanken und Überlegungen ein und zur Kenntnis bringen.</p> <p>In der Hoffnung, dass Sie die dargelegten Gedanken und Überlegungen ggf. im Rahmen der fortschreitenden Planung aufgreifen mögen, sowie im Rahmen der Bauantragsgenehmigung mit in ihre Abwägungen einbeziehen, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="264 603 517 742" style="background-color: black; width: 113px; height: 87px; margin: 10px 0;"></div> <div data-bbox="676 560 1193 906" style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p>Leben mit Bäumen LU - Süd</p> </div>	<p>Grundsätzlich ist es möglich sich dauerhaft über den Stand des Verfahrens zu informieren. Wird z. B. eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Verfahrens gestartet wird ein Zeitraum bekannt gegeben, in diesem können schriftliche Einwände durch Bürger*innen vorgebracht werden.</p> <p>In der Bekanntmachung des Offenlagezeitraumes im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über einen Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>Werden Stellungnahmen nicht im Rahmen des Offenlagezeitraumes abgegeben, kann nicht gewährleistet werden, dass diese Anregungen noch in die Unterlagen mit aufgenommen werden können, z. B. aufgrund der Einhaltung von Fristen zur Weiterführung des Verfahrens.</p> <p>Aufgrund der Zeitschiene war es diesmal möglich die Stellungnahme in die Abwägung einzustellen und die Anregungen zu prüfen.</p> <p>Hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zur Grundstücksgrenze ergibt sich der Grenzabstand aufgrund des vorhandenen Schutzraumes der vorhandenen Straßenbäume. Nach Begutachtung und Bewertung der Bäume ist ein Abstand der Gebäudeaußenkante zur Baumachse von 6,00 m erforder-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Klimaschutz konsequent durchführen - Baumkronen vollständig erhalten.</p> <p>Auf den ersten Plänen zur Bebauung des Bau-feldes III im Rahmen der Bebauungsplanung 668 - ehemalige Pfalzwerke - sind vier mehrgeschossige Häuser eingezeichnet, deren Höhe laut Beschreibung "terrassenartig" abgestuft sein sollen. Diese Beschreibung ist etwas irreführend, da es sich realistischer Weise eher um eine hochplateauartige Bebauung handeln wird. Die Anzahl von vier Häusern wird nur dann auf dem Bau-feld III realisiert werden können, wenn die im Bebauungsplan 668 zulässige bebaubare Grundstücksfläche so beschrieben ist, dass der Investor die Baulinie dicht an die Grundstücksgrenze heranschieben kann.</p> <p>Ein Blick in die Erklärungen WIKIPEDIAs ist erhellend: "Die Baugrenze ist die im Bebauungsplan fest-gesetzte bzw. eingezeichnete Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überbaut werden darf. Wenn nur eine Baugrenze und keine Baulinie festgelegt ist, kann das Ge-bäude innerhalb dieses Baufensters ent-sprechend den gesetzlichen Richtlinien, sowie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden. Im Gegensatz zur Baugrenze darf das Gebäude hinter der Baulinie nicht zu-rückbleiben, sondern die betreffende Außen-wand muss exakt an der Baulinie liegen." Zu dem Begriff "Abstandsflächen" findet man folgende Erläuterung: "Hauptgründe für Ab-standsflächen sind ausreichende Belichtung,</p> <p>Belüftung, Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden." Abstandsflächen scheinen nicht explizit für den Schutz des an das Bau-feld III angrenz-enden Baumbestandes geeignet zu sein.</p> <p>Wieso ist der Schutz des Baumbestandes aber so wichtig?</p> <p>In der heutigen Zeit spricht jeder von der Reduzierung des menschengemachten Koh-lenstoffdioxidausstoß (CO₂). Denkt man den ökologischen Kreislauf zu Ende, dann hat CO₂ aber auch einen positiven Effekt, den man sich zu Nutzen machen muss. CO₂ ist die Nahrung der die den Sauerstoff-produzier-enden Pflanzen. Insbesondere alte Bäume dienen als leistungsstarke CO₂-Filter und O₂-Produzenten. Das Chemielabor der Bäume sind ihre Baum-kronen. In einer Stadt wie Ludwigshafen sind unbe-baute Flächen aus zwei Perspektiven wahrzu-nehmen: Einerseits sind sie Baulücken, ander-erseits sind sie Habitate (Lebensräume) für Pflanzen und Tiere. In unserer Stadt und ins-</p>  <p>Sachtext Was eine 100-jährige Buche zum Beispiel leistet, ist sehr beachtlich: Man möge sie sich etwa 20 m hoch und mit etwa 12 Meter Kronen-durchmesser vorstellen. Mit ihren 600.000 Blättern verzehnfacht sie die 120 m², die die Krone überdeckt, auf etwa 1200 m² Blattfläche. 18 kg CO₂ verarbeitet dieser Baum an einem Sonnentag. Die 13 kg O₂, die dabei durch die Photosynthese als Abfallprodukt gebildet werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Für sich produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle seine organischen Stoffe erzeugt.</p>	<p>derlich. Dieser Abstand wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berück-sichtigt. Zum zusätzlichen Schutz der Straßenbäume wurde eine ent-sprechende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Fest-setzung beinhaltet auch den Schutz der Bäume und deren Baumkronen während und nach der Bauzeit.</p> <p>Die Baugrenzen wurden exakt anhand der geplanten Gebäudekubatur festgesetzt. Die Lage der Gebäude wurde mit den fachlichen Behörden, welche für den Schutz der öffentlichen Straßenbäume zuständig sind, ab-gestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist lediglich durch Vordä-cher in einer festgesetzten maximalen Größe zulässig, sodass die Beein-trächtigung der Bäume durch den Bebauungsplan ausgeschlossen ist.</p> <p>Auf die Festsetzung einer Baulinie, an welche zwingend angebaut werden muss, wird auch verzichtet, da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungs-plan auch das konkrete Vorhaben festgeschrieben und dessen Umsetzung zusätzlich in einem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wird. Dem-nach ist die Lage bereits durch die Baugrenze genau definiert.</p> <p>Im Baugesetzbuch werden die Begriffe Baulinie und Baugrenze fachlich definiert.</p> <p>Zum Schutz der Wurzeln wird vor Einrichtung einer Baugrube eine genaue Prüfung der möglichen Wurzelbereiche in Zusammenarbeit mit dem städ-tischen Bereich „Landschaftspflege, Bäume und Wildpark“, welcher für die Baumpflege und Bewertung der Bäume zuständig ist, durchgeführt. Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, dass alle Bäume im Straßenraum er-halten bleiben.</p> <p>Abstandsflächen sind zwingend einzuhalten und werden in der Landesbau-ordnung Rheinland-Pfalz geregelt. Maßgeblich für die Berechnung der Ab-standsflächen sind die Außenwände der Baukörper. Die Abstandsflächen ergeben sich aus $0,4 \cdot$ die Höhe der maßgeblichen Außenwand, muss al-lerdings mindestens 3 m betragen. Bei der Grenze zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann diese Fläche bis zu deren Mitte für den Nach-weis der Abstandsfläche angerechnet werden (vgl. § 8 LBauO). Dies wird bei vorliegendem Bauvorhaben angewendet. Alle Abstandsflächen werden eingehalten.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>besondere in LU-Süd, direkt am Bayernplatz, der unmittelbar an die Fläche des Bebauungsplans 668 angrenzt, haben sich Baumkronen von Bäumen im besten und CO₂-reduzierendsten Alter über freien Flächen entfaltet, so auch über der Fläche des Baufeld III.</p> <p>Die Maximierung der zu errichtenden Wohnfläche und somit die Maximierung der kaufpreisbestimmenden Umsatz- und Renditeplanung dieses Bauprojektes konkurriert aufgrund der geplanten hohen Geschosshöhe der Häuser in erheblichem Maße mit den dort bereits vorhandenen Baumkronen von alten Platanen, Buchen und Linden. Es ist stark anzunehmen, dass diese Baumkronen bei der momentanen Bebauungsplanung durch übermäßige Kürzung zahlreicher Äste und Wurzeln stark beschädigt werden und insgesamt viel Volumen verlieren und anderen Schaden erleiden werden, wodurch die erreichte CO₂-reduzierende Wirkung stark beeinträchtigt würde.</p> <p>Aber auch das Baufeld II wird durch den Umbau das Ende für drei Bäume auf der dem Koschatplatz zugewandten Seite einläuten und somit deren wichtige CO₂-reduzierende Wirksamkeit beenden.</p>  <p>Warum die Ent-Astung keine nützliche Alternative ist, die oft fahrlässig und vorschnell als Lösung dargestellt wird, zeigt ein „lebendes“ Beispiel, das es bereits in der Schumannstraße gibt und das dort in Augenschein genommen werden kann.</p> <p>Wenn gar keine, die Bauhöhe, mehr als zur Zeit vorgesehen, beschränkenden Vorgaben für das Baufeld III ausgesprochen werden, dann werden uns die Bäume dort noch lange als dahinvegetierende, nutzlose Baumstämme Mahnmale sein, die als sichtbare Baumruinen, wie man sie in der Schumannstraße erzeugt hat, an die den Grundstückspreis maximierende Bebauungsplanung ewig erinnern.</p> <p>Die Bebauung darf weder den Baumkronen,</p> 	<p>Die Neubauten im Westen des Grundstückes des Baufeldes 2 bleiben ebenso von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, wie das derzeitige Verwaltungsgebäude. Demnach kann die Befürchtung zum Verlust von drei Bäumen Richtung Koschatplatz nicht geteilt werden. Zudem sind alle Straßenbäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Auch während der Bauphase müssen die Bäume angemessen geschützt werden.</p> <p>Die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Siedlungsgehölze, welche den Parkplatz in Baufeld III umgeben, stellen die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine ökologische Abwertung bewirkt, sowie die Grünstrukturen zunehmen.</p> <p>Bei der vorgestellten Planung im Rahmen der Anwohnergversammlung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung handelte es sich um einen ersten groben Entwurf der Planung des Bauherren. Diese wurde weiterentwickelt. Im Bebauungsplan werden die maximalen Bauhöhen anhand der Traufhöhe und der Firsthöhe konkret festgesetzt.</p> <p>Bei der Planung wird darauf geachtet, dass keine bestehenden Straßenbäume beschädigt oder sogar verloren gehen – dies ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt. Somit bleibt deren Funktion im Naturhaushalt weiter bestehen. Da es dennoch zu Kroneneinkürzungen durch das Vorhaben kommen wird, wurden die Bäume entsprechend fachlich bewertet, sodass gewährleistet ist, dass die Bäume durch die Einkürzung keinen Schaden erhalten.</p> <p>Hinsichtlich des Bewuchses innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.</p> <p>Hinsichtlich der vorhandenen Flora wurde festgestellt, dass aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope / Vegetationsstrukturen Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten nicht zu erwarten sind. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.</p> <p>Die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich sind die Baumreihen entlang der Straßen sowie die Sied-</p>

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

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

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 05.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 10.01.2020 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Amprion GmbH		X	
3.	Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraße (BLAW)	X		
4.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
5.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung		X	
6.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen		X	
7.	CREOS Deutschland GmbH		X	
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH			X
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunkstrecken		X	
10.	Deutscher Wetterdienst		X	
11.	Ericsson Services GmbH		X	
12.	Forstamt Pfälzische Rheinauen	X		
13.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
14.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer			X
15.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte		X	
16.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege	X		
17.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	X		
18.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
19.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V.	X		
20.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
21.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz			X
22.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
23.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz			X
24.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis - Gesundheitsamt			X

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

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

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

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
57.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG			X
58.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
59.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		X	
60.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz		X	
61.	Vodafone GmbH Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen	X		X
62.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X		
63.	W.E.G. mbH	X		
64.	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz		X	
65.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim		X	
66.	Wintershall Holding GmbH		X	
67.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
68.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		X	
69.	E-Plus Service GmbH	X		
70.	Landesbetrieb Daten und Information	X		
71.	Vodafone GmbH			X

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - Stellungnahme vom 07.01.2020</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. <p>Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich bedarf eine Bauleitplanung keiner Zustimmung der Direktion Landesarchäologie. Die Belange der Anregungsträgerin werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise waren dennoch teilweise bereits Bestandteil der Planunterlagen (Textteil zum Bebauungsplan E.2 „Archäologische Funde“ sowie Begründung Kapitel 5.5 „Hinweise“).</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich der archäologischen Belange ist nicht erforderlich, da es sich bei den nebenstehend genannten Punkten bereits um gesetzlich geregelte und somit verbindlich einzuhaltende Regelungen von übergeordnetem Recht handelt.</p> <p>Die Anregungsträgerin wird auch im weiteren Verlauf der Bauleitplanung an den Verfahrensschritten beteiligt.</p>

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheitsamt - Stellungnahme vom 16.12.2019</p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.</p> <p>Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit erneut von uns geprüft.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hier Anmerkungen zu folgendem Punkt:</p> <p><u>Punkt 5 Natürliche Radonpotenziale:</u></p> <p>Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet sind aus unserer Sicht orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchzuführen. Wir sind von den Ergebnissen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von der Anregungsträgerin keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben und somit gegen den Bebauungsplan vorliegen.</p> <p>Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser auf. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kB1/m²) auf.</p> <p>Die Durchführung von Radonmessungen obliegt grundsätzlich der Verantwortung des Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht. Werden in weiteren Planungsschritten entsprechende Messungen vorgenommen, liegt es ebenso in der Verantwortung bzw. dem Interesse des Bauherren die Ergebnisse der Anregungsträgerin mitzuteilen.</p>

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Radonprognose:</p> <p>Die in den Textlichen Festsetzungen unter E.5 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</p> <p>Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; 	<p>Boden und Baugrund – Radonprognose:</p> <p>Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognosekarte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.</p> <p>Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>

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

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

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
	<table border="1" data-bbox="257 284 1240 555"> <thead> <tr> <th data-bbox="257 284 315 336">Ifd. Nr.</th> <th data-bbox="315 284 1240 336">Versorgungseinrichtungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="257 336 315 368">1</td> <td data-bbox="315 336 1240 368">20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 295-00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 368 315 400">2</td> <td data-bbox="315 368 1240 400">Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Kurfürstenstraße“</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 400 315 432">3</td> <td data-bbox="315 400 1240 432">Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Lachnerstraße“</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 432 315 464">5</td> <td data-bbox="315 432 1240 464">Telekommunikationskabelleitungen (teilweise schon stillgelegt/ außer Betrieb)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 464 315 496">6</td> <td data-bbox="315 464 1240 496">Funkmast auf Flurstück 3314/99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 496 315 528">7</td> <td data-bbox="315 496 1240 528">Heizungsanlage „ehemaliges BHKW“ auf Flurstück 3314/50 (außer Betrieb)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="257 528 315 555">8</td> <td data-bbox="315 528 1240 555">0,4-kV Starkstromkabelleitungen (stillgelegt)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="257 571 1240 699">Teilweise sind die Versorgungseinrichtungen schon zum heutigen Zeitpunkt stillgelegt bzw. außer Betrieb (s.o.). Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigefügt.</p> <p data-bbox="257 715 1240 842">An dieser Stelle weisen wir aber nochmals ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Aktuelle Pläne können auch über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite (www.pfalzwerke-netz.de) zur Verfügung steht.</p> <p data-bbox="257 858 1240 1002">Die oben aufgeführten Versorgungseinrichtungen bedürfen <u>keiner zeichnerischen Berücksichtigung</u> im Bebauungsplan, da diese bei Vorhabenrealisierung zum einen durch die Pfalzwerke Gruppe stillgelegt werden und zum anderen in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Die Versorgungseinrichtungen und deren Lage sind dem Vorhabenträger bekannt.</p> <p data-bbox="257 1018 1240 1114">Zur <u>textlichen Berücksichtigung</u> dieses Sachverhaltes regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt „E) Hinweise“ die nachstehend in <i>Kursivschrift</i> dargestellten Inhalte zu ergänzen:</p>	Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	1	20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 295-00	2	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Kurfürstenstraße“	3	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Lachnerstraße“	5	Telekommunikationskabelleitungen (teilweise schon stillgelegt/ außer Betrieb)	6	Funkmast auf Flurstück 3314/99	7	Heizungsanlage „ehemaliges BHKW“ auf Flurstück 3314/50 (außer Betrieb)	8	0,4-kV Starkstromkabelleitungen (stillgelegt)	<p data-bbox="1256 703 2101 735">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1256 858 2101 922">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p data-bbox="1256 1018 2101 1082">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.</p>
Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen																	
1	20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 295-00																	
2	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Kurfürstenstraße“																	
3	Transformatorstation „UP Ludwigshafen Pfalzwerke Lachnerstraße“																	
5	Telekommunikationskabelleitungen (teilweise schon stillgelegt/ außer Betrieb)																	
6	Funkmast auf Flurstück 3314/99																	
7	Heizungsanlage „ehemaliges BHKW“ auf Flurstück 3314/50 (außer Betrieb)																	
8	0,4-kV Starkstromkabelleitungen (stillgelegt)																	

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung						
	<p>- <u>Ergänzende Stellungnahme vom 07.01.2020</u></p> <p>im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren und Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 06.01.2020 (BG200-2019-777-18028-00) sowie unser Telefonat am 07.01.2020 geben wir nachfolgende ergänzende Stellungnahme ab.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 (Plangebiet) befinden sich weitere Versorgungseinrichtungen der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT:</p> <table border="1" data-bbox="264 596 1245 719"> <thead> <tr> <th>lfd. Nr.</th> <th>Versorgungseinrichtungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>E-Mobility-Ladestationen</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die 2 bestehenden Ladestationen mit 4 Ladepunkten und auch das Flurstück Nr. 3314/96 verbleiben im Eigentum der PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT. Die Stationen werden weiter betrieben. Darüber hinaus ist es geplant zusätzliche E-Mobility-Ladestationen auf dem Grundstück zu errichten und zu betreiben. Insgesamt sollen bis zu 8 Ladestationen mit 16 Ladepunkten auf dem Grundstück betrieben werden.</p> <p>Die Anschlussleitungen zu den Ladestationen und die Trafostation befinden sich im Eigentum der TWL.</p> <p>Die o.g. E-Mobility-Ladestationen bedürfen <u>keiner zeichnerischen Berücksichtigung</u> im Bebauungsplan.</p> <p>Zur <u>textlichen Berücksichtigung</u> der Stationen regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt „E) Hinweise“ die nachstehend in <i>Kursivschrift</i> dargestellten Inhalte <u>zusätzlich</u> zu unserem Textvorschlag vom 06.01.2020 (BG200-2019-777-18028-00) zu ergänzen:</p>	lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	9	E-Mobility-Ladestationen	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme im Textteil zum Bebauungsplan als Hinweis ergänzt.</p>
lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen							
...	...							
9	E-Mobility-Ladestationen							

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr</p> <p>- Stellungnahme vom 16.12.2019</p> <p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. 2. Bei der Anlage der neuen Feuerwehrezufahrten (im Plan nicht prüfbar beigefügt) sind die Mindeststradien und die Kurvenbreiten sowie der Bodenaufbau auf Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand 1998, Rheinland-Pfalz) einzuhalten (160 kN Gesamtbelastung, 100 kN Achslast). 	<p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist die TWL als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk DVGW W 405 zuständig. Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann durch das in den umliegenden Straßen vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.</p> <p>Die im TWL-Netz meist verbauten Unterflurhydranten können aufgrund ihrer Dimension maximal 48 m³/h liefern. Allerdings kann die Entnahme zur Bereitstellung der erforderlichen Wassermenge von mehreren Stellen erfolgen. Der Grundschutz nach W405 ist erfüllt, wenn im Umkreis von 300 m mindestens 2 Hydranten vorhanden sind. Da mehrere Unterflurhydranten in einem Radius von 300 m vorhanden sind, können demnach die Anforderungen an den Grundschutz erfüllt werden.</p> <p>Gemäß Aussage der Architekten wurden bei der Planung der Feuerwehrezufahrten die Mindeststradien bzw. Kurvenbreiten berücksichtigt. Es wurde für jedes Baufeld ein Brandschutzkonzept erstellt.</p> <p>Da im Baufeld 1 für eine Wohnung im 1. OG der zweite Rettungsweg nicht über Rettungsgeräte vom öffentlichen Verkehrsraum erreichbar ist sowie zur Unterstützung der Personenrettung aus der Kita über die Terrasse, wird die Ausbildung eines Feuerwehrezuganges zur rückwärtigen Gebäudeseite erforderlich.</p> <p>Gemäß Brandschutzkonzept sind Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr geradlinig und mindestens 1,25 m breit auszubilden. Der Zugang zur rückwärtigen Gebäudeseite erfolgt von der Kurfürstenstraße. Der Durchgang muss 1,25 m breit sein und durch die Feuerwehr jederzeit und ohne Gewaltanwendung zugänglich sein.</p> <p>Für alle weiteren Wohnungen, alle vom öffentlichen Verkehrsraum erreichbar, erfolgt der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der</p>

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Stellungnahme vom 06.01.2020</p> <p>Stellungnahme des technischen Umweltschutzes</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus Sicht des technischen Immissionsschutzes - Luftreinhaltung - keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die klimatischen bzw. lufthygienischen Einflüsse können über das bereits vorliegende Windgutachten im Umweltbericht beschrieben werden. Eine mögliche Luftschadstoffbelastung der neuen Wohnbebauung sollte aufgrund des Verkehrsaufkommens abgeschätzt werden. Da bereits festgestellt wurde, dass das Verkehrsaufkommen sich zum bisherigen Zustand des Verkehrs nicht viel ändern wird, ist eine Abschätzung ausreichend, eine Ausbreitungsrechnung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist für den B-Plan eine Wertung nach § 50 BImSchG zu benachbarten Störfallbetriebe aufzunehmen und im Umweltbericht abzuhandeln. Im Umweltbericht sind die angemessenen Sicherheitsabstände der nächsten Störfallbetriebe abzuprüfen und bei Betroffenheit eine Bewertung und Abwägung vorzunehmen. Zu den Firmen Abbvie, Raschig, Shell, und Contargo liegen Gutachten nach dem sog. Leitfaden KAS18 vor, die hier heranzuziehen sind. In erster Linie wird ein theoretischer Nutzungskonflikt bzgl. der unbestimmten Genehmigung des Logistikterminals Contargo zu bewerten sein.</p> <p>Es sind im Umweltbericht auch die lufthygienischen Auswirkungen bzgl. Feinstaub und Stickstoffdioxid während der Bauphase zu beschreiben, insbesondere die während der umfangreichen Abrissmaßnahmen und die während der Bauzeit der neuen Gebäude auftretenden Staubeentwicklungen.</p> <p>Zur Unterstützung der Elektromobilität sollte im Quartier eine entsprechende Möglichkeit für die Ladeinfrastruktur vorgesehen werden.</p>	<p>Im Umweltbericht wurden die klimatischen bzw. lufthygienischen Einflüsse entsprechend berücksichtigt. Gemäß Umweltbericht bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft. Die Grünstrukturen im Geltungsbereich übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. der Erhalt der Straßenbäume, werden klimarelevante Strukturen erhalten.</p> <p>Wie die Anregungsträgerin richtig darlegt wurde bereits festgestellt, dass sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zwischen derzeit vorhandener Büronutzung und geplanter Wohnnutzung nicht vermehren wird. Aus diesem Grund wird sich auch die Luftschadstoffbelastung nicht erhöhen. Dieser Belang wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Bezugnehmend auf den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH wurde für die Referenzstoffe Acrolein und Chlor ein angemessener Abstand von 2.900 m bzw. 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Vorhabens von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Zwischenzeitlich wurde der aktuelle Sicherheitsbericht der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH (Standort Ludwigshafen) fortgeschrieben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ wurde seitens der Firma Contargo der Verwaltung zugesichert, dass auch zukünftig dieser Stoff nicht gehandhabt werden soll.</p> <p>Die Firma Contargo hat im aktuellen Sicherheitsbericht festgestellt, dass bei Acrolein ohne besondere Maßnahmen bereits erhebliche Auswirkungen einer Tropfleckage im Nahbereich festzustellen sind und ein Umschlag bzw. eine Einlagerung von Acrolein (sowie der weiter genannten sehr giftigen Flüssigkeiten) nur unter Beobachtung und in Zusammenarbeit mit den Gefahrenabwehrkräften (Berufsfeuerwehr</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>LU oder BASF-Werksfeuerwehr) erfolgen muss. In der Umsetzung dieses Sicherheitsberichts sind deswegen spezielle Maßnahmen im Vorfeld der Anlieferung im Detail festzulegen und abzustimmen. Es ist aus Sicht der Stadt Ludwigshafen deshalb dringend darauf hinzuwirken, dass diese entsprechenden Maßnahmen in Absprache mit der Überwachungsbehörde formuliert und umgesetzt werden, um die Sicherheitsbestimmungen zur Handhabung mit dem Stoff Acrolein einzuhalten. Mit dem fortgeschriebenen Sicherheitsbericht wird deutlich, dass durch das Gefährdungspotential von Acrolein diese Stoffe nicht ohne weiteres gehandhabt werden dürfen, da andernfalls über 70.000 Einwohner im höchsten Maße gefährdet würden. Deshalb hatte sich die Firma Contargo auch so geäußert, dass Acrolein (nicht gehandhabt werden und auch künftig wg. der notwendigen speziellen Sicherheitsmaßnahmen nicht gehandhabt werden sollen. Die Fortschreibung des Sicherheitsberichtes erfolgte aus rechtstheoretischen Erwägungen.</p> <p>Im Vergleich zum Bestand der Wohnbebauung des Stadtteiles bedeutet die geplante Wohnbebauung mit ca. 328 Wohneinheiten eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.</p> <p>Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für das Vorhaben erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i. S. d. § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

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

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwarten wir für die Baufelder 1 und 2 keine höheren Versiegelungsgrade und Regenwasserabflüsse als im bisherigen Bestand. Dennoch sollen die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagwasser beachtet werden. Baufeld 3 ist aktuell nur zum Teil versiegelt. Hier wird durch das Bauvorhaben der Versiegelungsgrad erhöht und somit zusätzliches Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet. Daher soll zumindest für die durch die Umsetzung des Bauvorhabens zusätzliche anfallende abflusswirksame Fläche die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagwasser eingehalten werden. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist zu favorisieren. Erforderliche Flächen für die Versickerung müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden.</p> <p>Für alle Baufelder gilt, sollte eine Versickerung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht umsetzbar sein, so soll der Regenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung soll auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden.</p> <p>Diese Maßnahmen sind nicht nur im Sinne des WHG zu ergreifen, sondern sind unabdingbar um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken.</p> <p>Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine Überflutungssicherheit herzustellen bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.</p> <p>Einmalige Beiträge im Sinne der Entgeltsatzung fallen nicht mehr an, da die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Planes bereits in der Vergangenheit vollständig erschlossen waren und ein Anschlussrecht gemäß der Abwassersatzung für diese Flächen bestanden hat.</p>	<p>Durch die Entsiegelung von voll versiegelten Flächen wird ein Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser bewirkt. Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil an unversiegelter Fläche. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.</p> <p>Durch die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen der Gebäude werden Abflussverzögerungen erreicht. Der Bauherr steht bereits in Kontakt mit der Anregungsträgerin. Entwässerungsanträge wurden bereits erstellt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Grundsätzlich ist das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzulegen.</p> <p>Ein Hinweis zu Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>

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

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
16.	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB – - Stellungnahme vom 31.01.2020</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplan (Umnutzung nach Standortverlegung des Hauptsitzes der Pfalzwerke AG in eine hochwertige innerstädtische Wohnnutzung mit Kindertagesstätte) nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>1. <u>Ver- und Entsorgung</u></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.</p> <p>Das Plangebiet, ist den Unterlagen zu entnehmen, heute vollständig an das Ver-und Entsorgungsnetz angebunden.</p> <p>2. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, <u>vor</u> Rückhalt, <u>vor</u> Ableitung.</p>	<p>1. er- und Entsorgung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden, da es sich innerhalb des bereits erschlossenen Innenstadtgebietes befindet. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist das Plangebiet auch ausreichend versorgt. Über einen Unterflurhydranten können im Bedarfsfall ca. 48 m³/h geliefert werden. Die Löschwassermenge kann allerdings über mehrere Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt, sofern sich diese in einem Radius von 300 m zu dem betroffenen Objekt befinden. In diesem Radius befinden sich gemäß Hydrantenplan der TWL mehrere Hydranten. Die Anforderung an den Grundschutz ist somit, gemäß DVGW Regelwerk W 405, erfüllt.</p> <p>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird der bereits vorhandene Hinweis Nr. 4 „Wasserrechtliche Belange“ ergänzt. Ein Entwässerungskonzept wird derzeit mit dem städtischen Fachamt abgestimmt. Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Regenwasserabflüsse sind jedoch nicht zu erwarten. Baufeld III zeigt im Bestand den höchsten Anteil an unversiegelter Fläche. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine <u>Planung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange (siehe Pkt.4)</u> aufzustellen und diese frühzeitig mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.</p> <p>Es ist ggf. ein <u>wasserrechtliches Erlaubnisverfahren</u> bei der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße durchzuführen.</p> <p>3. Starkregen / Überflutungsvorsorge</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bzw. in der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.</p> <p>Hier ist bspw. an eine überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.</p> <p>4. Bodenschutz</p> <p>Seitens des Bodenschutzes ist anzumerken, dass Gutachten nur in ihrer Gesamtheit gültig sind. Das Gutachten von 2019, worauf in der Begründung Bezug genommen wird, ist den Bebauungsplanunterlagen nicht beigelegt und folglich nachzureichen.</p> <p>Daher kann seitens des Bodenschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan erfolgen.</p> <p><u>Ferner ist seitens des Bodenschutzes in Bezug auf mögliche Versickerungen anzumerken, dass diese auf bodenschutzrelevanten Flächen nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich.</u></p>	<p>Durch die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen der Gebäude werden Niederschläge abgepuffert und Abflussverzögerungen erreicht.</p> <p>Eine abgestimmte Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen und betrifft demnach nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Anregung wird demnach zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>3. Starkregen / Überflutungsvorsorge</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu Starkregeneignissen ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen unter Hinweis Nr. 4 „Wasserrechtliche Belange“.</p> <p>4. Bodenschutz</p> <p>Es wird auf nachfolgende nachträglich eingegangene Stellungnahme zum Bodenschutz der Anregungsträgerin verwiesen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Hinweises zum Bodenschutz/Altlasten bzw. wird als Festsetzung in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><u>Stellplätze</u></p> <p>Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Auf die bodenschutzrechtlichen Belange die zu berücksichtigen sind wird hingewiesen (siehe Pkt.4).</p>	<p>5. Stellplätze</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und bereits klar ist, dass alle Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, ist eine Aufnahme des nebenstehenden Hinweises in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.</p>
6.	<p><u>Abbruchmaterialien</u></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau (derzeit bestehendes Gebäude und Parkplatz) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p>Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p>	<p>6. Abbruchmaterialien</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die Hinweise betreffen allerdings vielmehr die nachgelagerte Bauausführung des Vorhabens.</p>
7.	<p><u>Auffüllungen</u></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.</p>	<p>7. Auffüllungen</p> <p>Die entsprechenden Vorgaben und Vorschriften sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
8.	<p><u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>8. Temporäre Grundwasserabsenkung</p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind gegebenenfalls durch die Vorhabenträgerin einzuholen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>9. Rheinniederung /Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird.</p> <p>Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.</p> <p>Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p> <p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p> <p>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.</p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser) • Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; www.fib-bund.de 	<p>9. Rheinniederung / Grundwasser</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Die angemerkten Anregungen sind demnach bereits bekannt und wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Eine Kennzeichnung zum „hohen Grundwasserstand“ ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes, welche Empfehlungen zur Ausführung von Gebäuden (hierzu zählen auch Keller oder Tiefgaragen) gibt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Weiter wird empfohlen, da hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, falls Unterkellerungen und wie hier Tiefgaragen vorgesehen sind, diese <u>wasser dicht</u> auszuführen.</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>Fazit</p> <p>Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-9) dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen (ggf. <u>wasserrechtliches Erlaubnisverfahren</u>).</p> <p>Im Hinblick auf die bodenschutzrechtlichen Belange kann (siehe Punkt 4) seitens des Bodenschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Daher kann von hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bis zur endgültigen Bewertung (siehe oben) noch keine Zustimmung gegeben werden.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen vielmehr die spätere Ausführungsplanung.</p> <p>Niederschlagswasserkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Bodenschutzrechtliche Belange sind dementsprechend zu berücksichtigen.</p>
	<p>Ergänzende Stellungnahme zum Bodenschutz (SGD Süd)</p> <p>- Stellungnahme vom 20.03.2020</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplan (Umnutzung nach Standortverlegung des Hauptsitzes der Pfalzwerke AG in eine hochwertige innerstädtische Wohnnutzung mit Kindertagesstätte) nehme ich nach Auswertung des nachgereichten Untersuchungsberichtes v. 12.09.2019, worauf im o.g. Bebauungsplan Bezug genommen wird, aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergänzend wie folgt Stellung:</p>	

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Zum o.g. Bericht wird seitens des Bodenschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Grundsätzlich ist zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall, unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen, ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung dieser Verdachtsbereiche. Aus dem o.g. Bericht geht hervor, dass keine verdachtsbereichsbezogenen Untersuchungen durchgeführt wurden, sondern abfalltechnische Untersuchungen anhand von Mischproben aus Teilbereichen der einzelnen Grundstücke des Planungsgebiets.</p> <p>Zu dieser Vorgehensweise ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass abfallrechtliche Untersuchungen allein in der Regel keine bodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung erlauben. Ein Vergleich der Vorgaben für eine bodenschutzrechtliche Bewertung mit den Verfahren für abfalltechnische Untersuchungen zeigt methodische Unterschiede bei den Erkundungskonzepten, der Probenahme und den Bewertungskriterien. Auf Grundlage der durchgeführten Untergrunduntersuchungen kann seitens des Bodenschutzes folglich nicht beurteilt werden, in welchen Verdachtsbereichen sich der Altlastverdacht bestätigt hat bzw. ausgeräumt werden konnte. Die Höhe der ermittelten Schadstoffgehalte der Mischproben (PAK, MKW), insbesondere jene aus dem Grundstück „Kurfürstenstr. 29“ begründen aus fachlicher Sicht jedoch einen hinreichenden Verdacht im Sinne des BBodSchG. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Schadstoffgehalte aus Einzelproben der Verdachtsbereiche höher liegen. Hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig.</p> <p>In Bezug auf die festgestellte Untergrundverunreinigung im Bereich der südlichen Heizöltanks auf dem Grundstück „Kurfürstenstr. 29“ ist darüber hinaus zu klären, ob es sich hierbei um eine kleinräumige, punktuelle Belastung handelt. Hierzu sind weitere Untersuchungen zur Ermittlung der räumlichen Ausdehnung der Untergrundbelastung notwendig.</p>	<p>Für das Bauvorhaben wurde eine historische Nutzungsrecherche und orientierende Erstbewertung erstellt, sowie Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Der Gutachter steht in direktem Austausch mit der Anregungsträgerin.</p> <p>Da aufgrund der historischen Recherche, der Bodenuntersuchung und der abfalltechnischen Analyse ein hinreichender Verdacht einer Altlast gemäß BBodSchG bestand, wurde für den Altlastbereich „Kurfürstenstraße 29, südlicher Heizöltank“ verdachtsbereichsbezogene Untersuchungen durchgeführt. Daraus abgeleitet wurde das weitere Vorgehen und mögliche Maßnahmen, wie die gutachterliche Begleitung und mit der Fachbehörde abgestimmte Untersuchung und Sanierung während der Bauphase, empfohlen.</p> <p>Auf den Grundstücken Kurfürstenstraße 29 und Bayernstraße sind aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der historischen Recherche (keine gewerbliche Nutzung bzw. keine industrielle Produktion) sowie dem Fehlen organoleptischer Auffälligkeiten vor Ort und den Bohrungen die abfalltechnischen Untersuchungen auf deren Ergebnisse für die Auffüllungsmaterialien anzusehen. Einen Altlastverdacht oder eine Gefahr für die Schutzgüter ist für beide Grundstücke anhand der orientierenden Bewertung nicht abzuleiten und fachlich nicht zu begründen – zumal die unter den Auffüllungsmaterialien liegenden natürlichen Schluffe, Sande und Kiese keinerlei Auffälligkeiten zeigten.</p> <p>Für das Grundstück Kurfürstenstraße 44 ist eine gewerbliche Nutzung mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt nachgewiesen, sodass die Fläche als Altstandort zu erfassen ist. Auf der Verdachtsfläche lassen jedoch die baulichen Gegebenheiten (vollständige Unterkellerung des Gebäudes, eine massive intakte Betonbodenplatte) und das Fehlen (ehemaliger) unterirdischer Tanks o.ä. eine Belastung oder Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht erwarten. Die abfalltechnischen Untersuchungsergebnisse zeigen für die Auffüllungsmaterialien geringe betriebsstoffatypische, für die liegenden, natürlich anstehenden Sande und Kiese keinerlei Belastungen. Der Verdacht einer Altlast konnte anhand der orientierenden Bewertung nicht abgeleitet werden.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ferner ist seitens des Gutachters darzustellen, in wie weit sich die im Rahmen der geplanten Baumaßnahme vorgesehenen Eingriffe in den Untergrund auf die von dieser Belastung ausgehende Grundwassergefährdung auswirken bzw. ob die Grundwassergefährdung dadurch ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Fazit</p> <p>Im Hinblick auf die bodenschutzrechtlichen Belange kann weiter seitens des Bodenschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Daher kann von hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bis zur endgültigen Bewertung leider noch keine Zustimmung gegeben werden.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.</p> <p>Ansonsten sind die Punkte meines Schreibens vom 31.01.2020; Az.: 34/2-31.00.03, 358-Bebpl-19 nach wie vor zu beachten und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Insgesamt zeigen alle aufgeschlossenen Bohrprofile – mit Ausnahme der Bohrung im Verdachtsbereich „Kurfürstenstraße 29, südlicher Heizöltank“ – weder im Gesamtprofil noch in den einzelnen Bodenschichten resp. Einzelproben visuelle, olfaktorische oder substanzspezifische Auffälligkeiten. Das Erfordernis von schadstoffspezifischen Untersuchungen an Einzelproben lässt sich hieraus nicht ableiten.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung und einer vollständigen Unterkellerung aller Gebäude (teilweise zwei Tiefgaragenebenen, d. h. eine Tiefgründung bis zu ca. -6 m unter Geländeoberfläche) erfolgt nahezu flächendeckend eine Sanierung und Sicherung der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 7 BBodSchG. Für den Verdachtsbereich „Kurfürstenstraße 29, südlicher Heizöltank“ ist mit den zuständigen Fachbehörden das weitere Vorgehen für eine abschließende Bewertung abzustimmen. Eine gutachterliche Begleitung der Rück- und Tiefbaumaßnahmen sind für alle Baufelder zu empfehlen. Weitere Maßnahmen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen aus gutachterlicher Sicht daher nicht erforderlich.</p> <p>Um die Belang des Bodenschutzes ausreichend zu würdigen, wurden die Hinweise zum Bodenschutz konkretisiert und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um einen verbindlichen Charakter zu erwirken.</p> <p>Es wurde bereits festgesetzt, dass alle Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten oder sonstige Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren sind sowie vor Rückbau der Bestandsgebäude und für den Aushub ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen ist. Allerdings wurde durch die erstellten Gutachten festgestellt, dass eine punktuelle Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme vom 31.01.2020 wurde in die Abwägung eingestellt. Auf obenstehende Stellungnahme der Verwaltung wird verwiesen.</p>

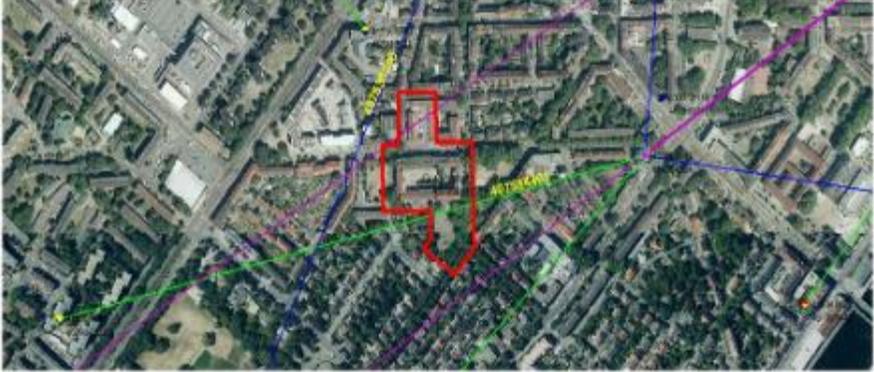
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
17.	<p>Technische Werke Ludwigshafen AG - Stellungnahme vom 09.01.2020 unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Informationstechnik TIA G6a 2715 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 668 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasser- und Fernwärmeversorgung kein Handlungsbedarf. Fernwärme ist eine hocheffiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgungsmöglichkeit.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Ramarbeiten“ 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 Unfalverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p>2. Grundstücksmanagement V-R Rt 2662</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.668 liegenden privaten Grundstücke besteht nur für das Grundstück Fl.-Nr. 3308/20 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen zugunsten TWL AG, s. Anlage.</p> <p>Diese Versorgungsleitung bitte zeichnerisch  im Bebauungsplan ausweisen sowie textliche Ausweisung eines Leitungsrechtes:</p> <p><i>„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“</i></p>	<p>Da das Plangebiet bereits ausreichend über das vorhandene Netz mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme versorgt ist, besteht von Seiten der Anregungsträgerin kein Handlungsbedarf in diesen Bereichen.</p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche zu berücksichtigen sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Hinweise wurden an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Das Flurstück wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da sich dieses Flurstück nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche befindet und demnach eine Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p>Da es sich dennoch um ein privates Grundstück handelt, wird die zeichnerische Festsetzung sowie die textliche Festsetzung in leicht abgewandelter Form in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und ergänzt.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																																																			
	<p>Innerhalb der städtischen Straßengrundstücke im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der TWL, gesichert durch den Konzessionsvertrag Stadt LU/TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Veränderung der städtischen Straßengrundstücke, weshalb diese Anregung keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung hat.</p> <p>Die RNV wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.</p>																																																			
18.	<p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Stellungnahme vom 07.01.2020</p> <p>aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch oder grenzen nah an - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407538200 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 50 m und 90 m über Grund - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407554401 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund <p>STELLUNGNAHME / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigsfelde-Güd</p> <p>RICHTFUNKTRASSEN</p> <p>Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</p> <table border="1" data-bbox="257 997 1249 1117"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Richtfunkverbindung</th> <th colspan="3">A-Standort in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> <th colspan="3">B-Standort in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> </tr> <tr> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>u. Meer</th> <th>u. Grund</th> <th>Gesamt</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>u. Meer</th> <th>u. Grund</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>407538200 467994246 467996295</td> <td>49° 28' 58,70" N</td> <td>8° 27' 0,80" E</td> <td></td> <td>91</td> <td>26,1</td> <td>167,1</td> <td>49° 14' 58,19" N</td> <td>8° 17' 4,19" E</td> <td></td> <td>128</td> <td>47,42</td> <td>175,62</td> </tr> <tr> <td>407554401 467994322 467994324</td> <td>49° 28' 12,00" N</td> <td>8° 26' 8,00" E</td> <td></td> <td>93</td> <td>24,28</td> <td>127,28</td> <td>49° 28' 19,60" N</td> <td>8° 26' 55,13" E</td> <td></td> <td>91</td> <td>24,25</td> <td>123,25</td> </tr> </tbody> </table> <p>Legende in Betrieb</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>	Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen			Grad	Min	Sek	u. Meer	u. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	u. Meer	u. Grund	Gesamt	407538200 467994246 467996295	49° 28' 58,70" N	8° 27' 0,80" E		91	26,1	167,1	49° 14' 58,19" N	8° 17' 4,19" E		128	47,42	175,62	407554401 467994322 467994324	49° 28' 12,00" N	8° 26' 8,00" E		93	24,28	127,28	49° 28' 19,60" N	8° 26' 55,13" E		91	24,25	123,25	<p>Bereits in der Umgebung, bzw. im Verlauf der Richtfunktrassen befinden sich Gebäude, welche eine höhere Gebäudehöhe aufweisen (ca. 21 m Firsthöhe), als die geplanten neuen Gebäude (17,5 m – max. 20 m Firsthöhe).</p> <p>Nach Rücksprache mit der Anregungsträgerin am 16.01.2020 wurde eine mögliche Betroffenheit der Richtfunkverbindung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie oben beschrieben, durch die geplanten Höhen genauer geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass sich die Richtfunkverbindung in einem ausreichenden Abstand zu den geplanten Gebäuden befindet, weshalb es zu keinen Störungen kommen sollte. Die Belange der Anregungsträgerin bestehen somit nicht mehr. Dennoch ist bei der Platzierung notwendiger Baukräne darauf zu achten, dass diese die Richtfunkverbindung nicht abschatten.</p> <p>Aus diesem Grund wurde die Lage der Richtfunktrassen sowie deren Schutzstreifen in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.</p>
Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen																																											
	Grad	Min	Sek	u. Meer	u. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	u. Meer	u. Grund	Gesamt																																									
407538200 467994246 467996295	49° 28' 58,70" N	8° 27' 0,80" E		91	26,1	167,1	49° 14' 58,19" N	8° 17' 4,19" E		128	47,42	175,62																																									
407554401 467994322 467994324	49° 28' 12,00" N	8° 26' 8,00" E		93	24,28	127,28	49° 28' 19,60" N	8° 26' 55,13" E		91	24,25	123,25																																									

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Die Linien in Magenta haben keine Relevanz für Sie.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30/40-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15-20m eingehalten werden.</p>	

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

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

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 09.06.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Süd am Verfahren beteiligt sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Amprion GmbH		X	
3.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
4.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
5.	CREOS Deutschland GmbH, früher: Saar Ferngas Transport GmbH		X	
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH			X
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunktrassen		X	
8.	Deutscher Wetterdienst		X	
9.	Ericsson Service GmbH		X	
10.	Forstamt Pfälzische Rheinauen	X		
11.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer			X
13.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege	X		
14.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	X		
15.	Gesundheitsamt – Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		
16.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.		X	
17.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
18.	Industrie- und Handelskammer			X
19.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
20.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz			X
21.	TWL Netze GmbH	X		
22.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.	X		
23.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
24.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	X		

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

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
25.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
26.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
27.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
28.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter Rheinland-Pfalz e.V.		X	
29.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes		X	
30.	Die Naturfreunde Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
31.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		
32.	Open Grid Europe GmbH		X	
33.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH	X		
34.	Pfalzwerke Netz AG		X	
35.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
36.	POLLICHIA	X		
37.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
38.	Rhein-Necker-Verkehr GmbH			X
39.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
40.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.		X	
41.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Jugendamt	X		
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau			X
44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt - Naturschutz			X
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – technischer Umweltschutz		X	
46.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bodenschutz	X		
47.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Wasserbehörde, Abfallbehörde		X	
48.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung	X		
49.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht			X
50.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
51.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X
52.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht -			X
53.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB -			X
54.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 4	X		
55.	Technische Werke Ludwigshafen AG			X
56.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Richtfunkstrecken		X	
57.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Richtfunkanlagen	X		
58.	Verband Region Rhein-Neckar	X		

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

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
59.	Verkehrsverbund Rhein-Necker GmbH	X		
60.	Vodafone GmbH Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen	X		
61.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		X	
62.	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz		X	
63.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim		X	
64.	Wintershall Holding GmbH		X	
65.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
66.	E-Plus Service GmbH	X		
67.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		
68.	Vodafone GmbH	X		
69.	Landesbetrieb Daten und Information	X		

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

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 22.05.2020 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH - Stellungnahme vom 06.07.2020</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Zum o. g. Bebauungsplanentwurf habe wir bereits mit Schreiben 2019B/76, Harald Kudras vom 20.12.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen (vgl. Kapitel 10.3.2 - Nr. 1).</p>
2.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege - Stellungnahme vom 24.06.2020</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Materialien zum Bauleitplanverfahren Nr. 668 „Ehem. Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in LU-Süd.</p> <p>Wie der Planzeichnung sowie der textlichen Begründung zu entnehmen ist, sind denkmalpflegerische Belange direkt (Kulturdenkmal „Bayernstraße 37“, ehem. Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke) oder indirekt über den Umgebungsschutz betroffen (Finanzamt, KD „Bayernstraße 39/Kurfürstenstraße 42“; KD Ev. Lukaskirche „Kurfürstenstraße 46“).</p> <p>Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sprechen keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Ein wichtiger Hinweis: Zwar lagen dem Entwurf detaillierte Grundrisse, Ansichten und Schnitte bei; hier soll jedoch allein zu den Festlegungen hinsichtlich der Bauleitplanung Stellung genommen werden. Architektonische Details (Fensteröffnungen in Größe und Form, Gauben, Fassadengestaltung u.ä.) werden im eigentlichen denkmalrechtlichen Verfahren adressiert werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Anregungsträgerin keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden haben. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Baufeld 1 wird auf das Kulturdenkmal des Finanzamtes Rücksicht genommen und durch die unterschiedliche Höhenstaffelung harmonische Übergänge erreicht. Bedenken kamen lediglich in Bezug auf die Ev. Pfarrkirche gegenüber auf, da hier eine große Fassadenfläche in unmittelbarer Umgebung geschaffen wird. Diese Bedenken stellen wir jedoch zurück, da wir hier keine Beeinträchtigung erwarten, die über eine für ein urbanes Umfeld typisches Maß (mehrstöckige Bebauung, geschlossene Straßenfluchten) hinausgehen.</p> <p>Im Baufeld 2 haben bereits Vorabstimmungen mit den beteiligten Denkmalbehörden von Stadt und Land stattgefunden. Diese sieht u.a. die Errichtung eines Querriegels im Innenhof des Verwaltungsbaus der Pfalzwerke vor. Diesem wurde seitens der Dir. Landesdenkmalpflege zugestimmt.</p> <p>Bzgl. des Baufeldes 3 sehen wir aktuell keine Gefährdung des Erscheinungsbildes der betroffenen Kulturdenkmäler.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Es wird festgestellt, dass Bedenken im Baufeld 1 zurückgestellt werden, da die geplante Bebauung einem typischen Maß für ein urbanes Umfeld entspricht.</p> <p>Dies entspricht der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan-gebiet um ein bereits gewachsenes innerstädtisches Gebiet handelt.</p> <p>Wie die Anregungsträgerin richtig mitteilt haben für die Bebauung des Baufeld 2 bereits Abstimmungen mit der Unteren sowie der Oberen Denkmalschutzbehörde stattgefunden.</p> <p>Der Hinweis zu Baufeld 3 wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Industrie- und Handelskammer Pfalz - Stellungnahme vom 09.07.2020 zunächst bedanken wir uns für die Übermittlung der Dokumente zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“.</p> <p>Wie in unserer Stellungnahme vom 9. April 2020 formuliert, stehen wir dem Vorhaben weitgehend unkritisch gegenüber. Nach der Konkretisierung der Standortverlagerung der Pfalzwerke AG in die Wredestraße im Stadtteil Mitte soll das Gebiet einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Dies soll auch zur Deckung des gestiegenen Wohnbedarfs in Ludwigshafen dienen. Auf der Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1,3 Hektar sollen nach derzeitigem Planungsstand 328 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte realisiert werden, womit der Stadtteil Süd aufgewertet wird.</p> <p>Wir sind darüber erfreut, dass sich die Verwaltung der Stadt Ludwigshafen mit den in unserer Stellungnahme vom 9. April 2020 gemachten Anmerkungen auseinandergesetzt hat. Wichtig ist uns, vor allem während der Bauphase, dass die bestehenden Unternehmen in ihrer Tätigkeit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Schließlich sind etliche Einzelhändler bereits durch die wegbrechenden Umsätze aufgrund der Coronakrise in Finanznöten. Kurzfristig entstehende Leerstände reduzieren das Nahversorgungsangebot und somit die Lebensqualität in diesem Gebiet.</p>	<p>Durch die Neubebauung durch zusätzliche Wohnnutzung wird die Standortattraktivität der bestehenden Unternehmen im Umfeld erhöht. Die Schaffung von neuem Wohnraum wird sich auch bei den Umsätzen der umliegenden Einzelhändler bemerkbar machen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Insgesamt 16 Stellungnahmen von Unternehmen zeigen, dass das Vorhaben eine hohe Relevanz für etliche Wirtschaftszweige aufweist. Wir bitten daher die vorgetragene Bedenken und Anregungen der Wirtschaft im weitergehenden Verfahren zu berücksichtigen. Insbesondere die Vorschläge der Telekommunikationsanbieter und der Strom- und Wasserversorger sind entscheidend, um die neuen Bewohner problemlos mit (über-)lebenswichtigen Leistungen zu beliefern. Dazu sind die Interessen der Unternehmen im nahegelegenen Hafengebiet zu berücksichtigen. Konflikte aufgrund industrieller Luft- und Lärmbelastungen sollten durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, ohne die Ausübung dieser Tätigkeiten unverhältnismäßig einzuschränken. Daher ist es positiv, dass u. a. auf Seite 118 der Begründung des Bebauungsplans von keiner Einschränkung des Betriebsbereichs der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH ausgegangen wird.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen der Referent für Bauleitplanung der IHK Pfalz, Dr. Marius Melzer, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die eingegangenen Anregungen von Versorgungsträgern wurden in die Abwägung eingestellt. Viele Anregungen sind allerdings erst im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Anregungen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
4.	<p>Kampfmittelräumdienst</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme vom 09.06.2020 <p>bezugnehmend auf Ihre Mail vom 08.06.2020 „Bauleitplanverfahren Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen Süd - TEIL I“ teilen wir mit, dass Ludwigshafen während des zweiten Weltkrieges mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe war und grundsätzlich mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen ist.</p> <p>Eine Kampfmittelsondierung wird daher empfohlen.</p> <p>Eine Liste geeigneter Fachfirmen zur Luftbildauswertung/Sondierung ist auf der Internetseite der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) unter dem Link https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/cinschbar.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen (vgl. Kapitel 10.3.2 - Nr. 4).</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau</p> <p>- Stellungnahme vom 13.07.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des L VermGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geportal</p> <p>https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/</p> <p>zu nutzen.</p> <p>Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.01.2020 (Az.: 3240-1528-19/V1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>- allgemein:</p> <p>Laut Ihrer Abwägung zu unserer letzten Stellungnahme vom 06.01.2020 (Az.: 3240-1528-19/V1) sind in den drei Bauabschnitten jeweils Baugrundgutachten erstellt worden. Diese konnten mangels Vorliegen der betreffenden Unterlagen aus ingenieurgeologischer Sicht nicht geprüft werden. Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung der geotechnischen Berichte mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>Die in den Textlichen Festsetzungen unter E.5 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt. Die Verwaltung weist demnach auf Ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 6 – S. 105 f.).</p> <p>Der Hinweis wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Gutachten wurde der Anregungsträgerin zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Da es sich um allgemeingültige Vorschriften handelt, ist die Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen demnach nicht erforderlich.</p> <p>Es bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p>Pfalzwerke Netz AG</p> <p>- Stellungnahme vom 01.07.2020 im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren, geben wir folgende fachtechnische Stellungnahme an Sie weiter.</p> <p>Die Ihnen zur Wahrung der Belange der Pfalzwerke Netz AG und PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 06. Januar 2020 (BG200-2019-777-18028-00) sowie dem Schreiben vom 07. Januar 2020 (BG200-777-18028-00) bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren vollständig berücksichtigt und haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Zur mitgeteilten Planung bestehen auch weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT.</p> <p>Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung sowie um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	<p>Die Anregungen aus der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 9) wurden vollständig berücksichtigt. Demnach bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH - Stellungnahme vom 13.07.2020 Bauleitplanverfahren Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen-Süd, Teil 1 und Teil 2, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, vielen Dank für Ihre Mail vom 08.06.2020. Hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH.</p> <p>Textliche Festsetzungen – B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften – Nr. 3 Zahl der notwendigen Stellplätze</p> <p>Das Baugebiet ist innenstadtnah und - wie in den Unterlagen bereits ausgeführt - sehr gut an den ÖPNV angebunden. Das Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Entlastung der Innenstädte von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm steigt stetig. In Ludwigshafen sind zudem zusätzlich noch die eingetretenen und über viele Jahre andauernden besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs zu bedenken/berücksichtigen. Es ist daher u.E. nach der Errichtung unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher weitestmöglich die in der Nähe des Baugebiets bereits vorhandenen attraktiven Angebote des ÖPNV (Straßenbahnlinie 6/6A in der Saarlandstraße) sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Daher regen wir i.V.m. der gegebenen guten ÖPNV-Anbindung des Baugebiets an, die Anzahl der pro Wohnung nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich auf 1 zu beschränken. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft.</p> <p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten – und Kurvenquietschen hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP. Das Thema „Stellplätze“ wurde im Rahmen des Verfahrens stark diskutiert, weshalb hinsichtlich des Stellplatznachweises auf eine Festsetzung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes zurückgegriffen wurde. Dieser Stellplatzschlüssel hat sich auch bereits bei der Bebauung am Rheinufer Süd bewährt. Zudem würde ein Stellplatzschlüssel von 1:1 nicht alleine ausreichen die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier bedarf es u.a. auch einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen würden sich der Druck auf öffentliche Parkplätze erhöhen, weshalb entsprechende Konflikte entstehen können.</p> <p>Da es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich um ein bereits bebautes und gewachsenes innerstädtisches Gebiet handelt, werden durch das Bauvorhaben keine Einschränkungen für den Bahnverkehr erwartet.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr</p> <p>- Stellungnahme vom 09.07.2020</p> <p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. Die nächste Löschwasserelementstelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. 2. Bei der Anlage der neuen Feuerwehrezufahrten sind die Mindestradien und die Kurvenbreiten sowie der Bodenaufbau auf Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand 1998, Rheinland-Pfalz) einzuhalten (160 kN Gesamtbelastung, 100 kN Achslast). 	<p>Da es sich bei der nebenstehenden Stellungnahme um die inhaltlich gleiche Stellungnahme aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB handelt, verweist die Verwaltung auf Ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 10 der Begründung, S. 113)</p>
9.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau</p> <p>- Stellungnahme vom 29.06.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der uns gemailten Planunterlagen nehmen wir wie folgt zu dem Projekt Stellung</p> <p>Zu Plan BP 668 V+E Baufeld 1 Plan 2 von 7</p> <p>Der Grundriss des Erdgeschosses weist im Bereich der Silberstraße die Zufahrt zu einer überdachten Tiefgarage aus. Die Überdachung dieser Zufahrt reicht in die öffentliche Verkehrsfläche und ist über die gesamte Gehwegbreite geplant. Es wird empfohlen auf diese Überdachung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu verzichten und diese auf das Grundstück des Bauherrn zu beschränken.</p> <p>Sollte dieser Empfehlung nicht gefolgt werden, so sind bei der Herstellung der Überdachung zwingend die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) einzuhalten.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen muss die Überdachung der Zufahrt das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RAST 06 einhalten. Dies bedeutet, dass ein lichte Höhe zwischen der Oberkante der Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche (Bordsteinoberkante) und der Unterkante der Dachkonstruktion von 4,50 m eingehalten werden muss. Alternativ kann die</p>	<p>Hinsichtlich der nebenstehenden Stellungnahme wird festgestellt, dass keine Überdachung der Zufahrt zur Tiefgarage über die öffentliche Verkehrsfläche geplant ist. Es handelt sich um eine in das Gebäude integrierte Tiefgaragenzufahrt. Das im Erdgeschoss dargestellte verweist lediglich auf das erforderliche Gefälle, sodass das Regenwasser nicht in die Tiefgarage fließen kann.</p> <p>Aus diesem Grund werden die nebenstehenden Hinweise zur Überdachung der Zufahrt zur Kenntnis genommen, es ergeben sich allerdings keine Änderungen der Planung.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Überdachung auch in einem Abstand von 75 cm zum Fahrbahnrand enden. In diesem Falle reicht die Gewährleistung der Durchfahrtshöhe für das Bemessungsfahrzeug der Garagenanlage. Die Nutzung durch höhere Lieferfahrzeuge/Feuerwehrfahrzeuge sind dann durch entsprechende geeignete Maßnahmen dauerhaft auszuschließen. Als Mindesthöhe ist jedoch ein liches Maß von 2,50 m zwingend einzuhalten. Bezüglich der</p> <p>Ebenso weist der Erdgeschossgrundriss an mehreren Hauseingängen Überdachung aus die ebenfalls in die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege) ragen. Bei der Herstellung dieser Überdachungen ist ein Lichtraumprofil, mit einer lichten Höhe von 2,50 zwischen Oberkante Gehweg und Unterkante Dachkonstruktion einzuhalten.</p> <p>Die Abdeckungen der Lichtschächte sind im öffentlichen Verkehrsraum gut begehbar herzustellen. Stolperkanten sind zu vermeiden. Für die Verkehrssicherheit im Bereich der Lichtschächte ist der Hauseigentümer verantwortlich. Dieser hat die Stadt im Schadensfall von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.</p> <p>Die Ausführung der Wiederherstellung der in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsfläche, der verursachten Beschädigungen an der Verkehrsfläche oder bauseits bedingte Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit dem Bereich Tiefbau der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Das Aufstellen von privaten Radabstellanlagen im öffentlichen Verkehrsraum ist zu vermeiden. Im Bedarfsfall sind diese gesondert zu beantragen, zu prüfen und zu genehmigen.</p> <p>Zu BP 668 V+E Baufeld 2 Plan 3 von 7</p> <p>Bei den, in den öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege) hineinragenden Überdachungen ist zwingend das Lichtraumprofil gemäß RAST 06 einzuhalten. Damit ist eine lichten Höhe von 2,50 m zwischen Oberkante Gehweg und Unterkante Dachkonstruktion sicherzustellen.</p> <p>Die Abdeckungen der sich im öffentlichen Verkehrsraum befindlichen geplanten n Lichtschächte sind gut begehbar herzustellen. Stolperkanten sind zu vermeiden. Für die Verkehrssicherheit im Bereich der Lichtschächte ist der Hauseigentümer verantwortlich. Dieser hat die Stadt im Schadensfall von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.</p> <p>Die Ausführung der Wiederherstellung der in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsfläche, der verursachten Beschädigungen an der Verkehrsfläche oder bauseits bedingte Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit dem Bereich Tiefbau der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Das Aufstellen von privaten Radabstellanlagen im öffentlichen Verkehrsraum ist zu vermeiden. Im Bedarfsfall sind diese gesondert zu beantragen, zu prüfen und zu genehmigen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, dass bei Überschreitung der Grundstücksgrenzen durch untergeordnete Bauteile sicherzustellen ist, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Hierzu zählen die Hauseingangsüberdachungen sowie auch die Lichtschächte. Die Überdachungen der Hauseingänge halten die nebenstehend genannte lichte Höhe ein.</p> <p>Des Weiteren wurden die Überdachungen der Hauseingänge sowie die Lichtschächte im öffentlichen Straßenraum bereits mit der Anregungsträgerin vorbesprochen. Ergebnis war, dass die Hauseingangsüberdachungen im vorliegenden Fall nicht als Sondernutzung angesehen werden. Eine eigenständige, mit dem Bereich Tiefbau abzuschließende Gestattung oder sonstige Erlaubnis ist nicht erforderlich. Dennoch wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Forderungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zur berücksichtigen.</p> <p>Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan übernommen. Die Regelung wurde mit der Anregungsträgerin vorbesprochen.</p> <p>Für Baufeld 2 wird auf obenstehende Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ZBP 668 V+E Baufeld 3 Plan 6 von 7</p> <p>Anhand der vorliegenden Planunterlagen sind keine Beeinträchtigungen bzw. Einbauten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erkennbar.</p> <p>Hinweis auf gemeinsame Begehung vor Baudurchführung der Hochbaumaßnahmen</p> <p>Es wird empfohlen vor Beginn der Bauausführung der Hochbaumaßnahmen einen Ortstermin mit dem Bereich Tiefbau durchzuführen um den vorhandenen Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche festzustellen und zu dokumentieren. Unterbleibt diese Begehung, so gilt die Verkehrsfläche grundsätzlich als schadensfrei.</p>	<p>Für Baufeld 3 wird festgestellt, dass durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsflächen erkennbar sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist es üblich, dass vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durch den Bauherren durchgeführt wird. Zur beiderseitigen Absicherung wird eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
10.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Naturschutz</p> <p>- Stellungnahme vom 09.07.2020</p> <p>Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es wird begrüßt, dass die städtischen Straßenbäume im Gebiet als zu erhalten festgesetzt werden.</p> <p>Durch die Platzierung der Baukörper in Baufeld 3 (ehemaliger Parkplatz) entsteht ein starker und dauerhafter Rückschnittbedarf für die Baumkronen der alten Platanen in der Bayernstrasse.</p> <p>Es wird angeregt, die Baugrenzen nach Westen zu verschieben, damit die Vorgartenflächen vergrößert und der Eingriff in die Baumkronen der alten Platanen vermieden oder deutlich verringert wird.</p> <p>Dabei ist auch der erforderliche Arbeitsraum für die Errichtung der Gebäude (Baugrube, Gerüste, Kranaufstellung u.a. zu berücksichtigen).</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird auch zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Baufenster waren bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Bestandteil der Planunterlagen, in ihrer Lage und Größe identisch zur jetzigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die Anregungsträgerin wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits beteiligt, hat allerdings keine Stellungnahme abgegeben und demnach auch keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der Teilrückschnitt und somit der Eingriff in die Straßenbäume wurde mit dem Bereich Grünflächen und Friedhöfe sowie der zuständigen städtischen Abteilung („Grünconsulting“ sowie „Landschaftspflege, Bäume und Wildpark“) vorbesprochen, wobei darauf geachtet wurde, dass die Bäume trotz Teilrückschnitt erhalten bleiben können. Bei den Rückschnittmaßnahmen handelt es sich um Kronenteileinkürzungen, es werden nur die betroffenen Kronenpartien eingekürzt und nicht die gesamten Bäume. Der Erhalt der Platanen und der Linden ist besonders wichtig und eine Grundlage für die Entwicklung des Wohngebietes an dieser Stelle.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zum Schutz der Straßenbäume und Vermeidung von Kronenrückschnitten angrenzend an Baufeld 3 wird angeregt, die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen um 1,5 m (Festsetzung 3.2 und 3.3) für das Baufeld 3 Richtung Bayern- und Lachnerstrasse auszuschliessen.</p> <p>Wenn in Verbindung mit den Bauvorhaben eine Neuanlage der öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet, wird angeregt die Baumbeete der Bestandsbäume deutlich zu vergrößern, z.B. durch Anlage eines durchgängigen begrünten Baumbeetes (wie entlang der Brunckstraße und Nordteil der Hafenstrasse realisiert).</p>	<p>Vor Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Entfernung der Baukörper zu den Baumstandorten besprochen, weshalb im Vergleich zur ersten Planung ein weiteres Abrücken der Gebäude erforderlich war.</p> <p>Eine weitere Verschiebung Richtung Westen ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Freifläche im Innenhof nicht möglich und planungsrechtlich nicht erforderlich.</p> <p>Im Durchführungsvertrag werden Regelungen hinsichtlich des Rückschnittes getroffen, sowie auch entsprechende Kosten beziffert. Der Wert der Bäume wurde ermittelt. Auch die Regelung zur Übernahme von Folgekosten durch den Vorhabenträger, welche in den nächsten 20 Jahren entstehen, werden entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Bebauung in der Max-Pechstein-Straße am Rheinufer Süd zeigt, dass die bestehenden Platanen trotz Rückschnitt gut entwickelt und vital sind.</p> <p>Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird festgestellt, dass diese im Baufeld 3 lediglich durch die Eingangsüberdachungen in Anspruch genommen wird. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Pläne der Offenlage Bestandteil der Planunterlagen sind, sind nachträglich keine Änderungen und somit auch keine weiteren Überschreitungen möglich. Die Überschreitung der Baugrenzen lediglich durch Eingangsüberdachungen betrifft bzw. beeinträchtigt die Baumkronen der Bestandsbäume im öffentlichen Raum nicht.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die vorliegende Bauleitplanung, da sich die Baumbeete innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befinden und im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu einer Umgestaltung des Straßenraumes getroffen werden. Die Anregung wird allerdings im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Vorhabenträgerin besprochen. Zur Umgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedarf es der Berücksichtigung und Miteinbeziehung verschiede-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Begrünungsfestsetzungen für die Vorgärten und die Maßnahmen zum Artenschutz werden begrüßt.</p> <p>Es wird angeregt, weitere Festsetzungen zur Grünordnung zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Realisierung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen. • Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch zu begrünen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. <p>Für die Durchführung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung für Gebäudeabriss, Gebäudeumbauten, Baustellenvorbereitung und Neubauten erforderlich. Diese ist an geeigneter Stelle (Durchführungsvertrag) mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, einschließlich des erforderlichen Monitorings.</p>	<p>ner interner Belange und Fachbereiche. Derzeit sind im Ausbauprogramm der Stadt Ludwigshafen keine Veränderungen an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Artenschutz wurden mit der Anregungsträgerin vorbesprochen.</p> <p>Die Anregung zum Einreichen eines Freiflächen- und Pflanzplanes betrifft vielmehr die nachfolgende Ausführungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung und ist auch ohne Festsetzung im Bauantragsverfahren zu erbringen. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung zur Einreichung eines qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplanes zum Bauantrag aufgenommen.</p> <p>Hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgestellt, dass es sich bei Baufeld 1 und 2 um eine Blockrandbebauung handelt und die Innenhöfe durch Tiefgaragen unterbaut werden. Hierzu wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen mit einer mindestens 0,5m starken Erdüberdeckung bzw. im Bereich von Strauchstandorten mit einer mindestens 0,8 m starken Erdüberdeckung und bei Baumstandorten mit einer mindestens 1,2 m starken Erdüberdeckung auszubilden sind. Zudem wurde festgesetzt, dass im Baufeld 3 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche, welche nicht als Zufahrten / Zugänge in Anspruch genommen werden, dauerhaft flächendeckend zu begrünen sind.</p> <p>Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Anregung zum Planbild:</u> Im Planbild sollen die Baumkronen der Straßenbäume mit ihren tatsächlichen Größen dargestellt werden. Dies betrifft insbesondere die alten Platanen im südlichen Teil der Bayernstraße. Bei einer Überplanung der Grundstücke ist damit die besondere Situation, deren planerische Erfordernisse und ggfs. erforderliche Maßnahmen auch für einen ortsfremden Planer frühzeitig erkennbar und kann bei der Planung berücksichtigt werden.</p> 	<p>Bei der Darstellung der tatsächlichen Größen der Baumkronen im Straßenraumbereich würden wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen (Baugrenzen) überlagert werden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind allerdings auch konkrete Vorhabenpläne Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Im vorliegenden Fall sind für jedes Baufeld zusätzlich zwei Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil. Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Baufeld 3 Dachaufsicht / Schnitte / Ansichten“ – Plan 7 von 7 der Unterlagen sind die tatsächlichen Baumkronen der Straßenbäume eingezeichnet.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bauaufsicht</p> <p>- Stellungnahme vom 14.07.2020</p> <p>Den oben genannten Bauleitplan haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den in drei Baufelder aufgeteilten Bebauungsplan und dessen Festsetzungen keine Bedenken.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir allerdings nochmals auf unsere Stellungnahme vom 17.12.2019 und die darin angesprochene Thematik „Gebäudeaufstockungen und auf Straßen zulässige Abstandsflächen“ verweisen.</p>	<p>Die Verwaltung verweist auf Ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 12 – S. 116 der Begründung).</p>
12.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Stadtentwässerung und Straßenunterhalt</p> <p>- Stellungnahme vom 14.07.2020</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen-Süd</p> <p>Ihr Schreiben: Mail von Frau Knoch vom 08.06.2020</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nur geringfügig berührt werden, da die vorhandenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen sind.</p> <p>Im Wesentlichen nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahme vom 07.01.2020, Az.: 4-241H.Lä6810.</p>	<p>Es wird weiterhin festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin nicht wesentlich berührt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wurde in die Abwägung aufgenommen (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 14 – S. 116 f. der Begründung). Grundsätzlich wird auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für alle Baufelder gilt: Die Versickerung innerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu favorisieren. Erforderliche Flächen für die Versickerung müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden. Sollte eine Versickerung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht umsetzbar sein, so ist der Niederschlagsabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich zu halten. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung ist auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Regenrückhaltemaßnahmen oder dgl. vorzusehen.</p> <p>Baufeld 1 und 2 Durch die geplante Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gegenüber dem Bestand keine Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten, somit erwarten wir auch keine Erhöhung der Niederschlagsabflüsse gegenüber der bestehenden Bebauung. Dennoch sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Bezug auf Niederschlagswasser zu beachten und nach Möglichkeit umzusetzen.</p> <p>Baufeld 3 Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 07.01.2020 erwähnt, gelangt von dem zu bebauenden Grundstück gegenüber der bestehenden Erschließung ein Mehrabfluss an Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation, da der Versiegelungsgrad in Baufeld 3 durch die geplante Bebauung erhöht wird. Flächen für die Errichtung einer Versickerungsanlage gibt der Bebauungsplanentwurf nicht her. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung ist auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, oder Speicherbauwerke und dgl. zu erzielen. Eine genaue Ermittlung der Mehrversiegelung, des Niederschlagsabflusses und der zu ergreifenden Maßnahmen ist im Rahmen der</p>	<p>Im Bereich der Baufelder I und II nimmt der Anteil an voll versiegelter Fläche ab, der Anteil an teilversiegelter Fläche nimmt zu. Höhere Niederschlagsabflüsse werden demnach nicht erwartet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der konkrete Umgang mit Niederschlagswasser darzulegen.</p> <p>Die Vorgärten entlang der Bayern- bzw. Lisztstraße sowie Lachnerstraße (ca. 280 m² unversiegelte Fläche) und die Freiflächen im südlichen und westlichen Bereich des Grundstückes (ca. 310 m² unversiegelte Fläche), welche nicht durch eine Tiefgarage unterbaut werden und von Bebauung freigehalten werden, können der Niederschlagsversickerung dienen. Eine Abflussverzögerung wird durch die Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragen bewirkt. Konkrete Planungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Antragstellung zur Baugenehmigung vorzunehmen und mit dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, abzustimmen.</p> <p>Diese Maßnahmen sind nicht nur im Sinne des WHG zu ergreifen, sondern sind unabdingbar um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken.</p> <p>Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sind bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen zu ergreifen, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine Überflutungssicherheit herzustellen bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung.</p> <p>Einmalige Beiträge im Sinne der Entgeltsatzung fallen nicht mehr an, da die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Planes bereits vollständig erschlossen sind und ein Anschlussrecht gemäß der Abwassersatzung für diese Flächen besteht.</p> <p>Bei Bedarf zusätzlich herzustellende Hausanschlüsse zu den bereits bestehenden Anschlüssen an das öffentliche Kanalnetz sind dem Wirtschaftsbetrieb anzuzeigen und gehen zu Lasten des Bauträgers.</p>	<p>Ein Hinweis zu Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen betrifft allerdings vielmehr die nachfolgende Genehmigungsplanung sowie Ausführungsplanung.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht</p> <p>- Stellungnahme vom 26.06.2020 aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur oben genannten Bauleitplanung Folgendes:</p> <p>1. Einwendungen:</p> <p>Die vorgelegte Planung soll im Plangebiet Nr. 668 unter Anderem die Errichtung von Wohneinheiten und die Ansiedlung von öffentlich genutztem Gebäude (Kindertagesstätte und Kinderspielplätze) ermöglichen. Entsprechend dieser Nutzungen ist der Geltungsbereich als schutzbedürftiges Gebiet anzusehen.</p> <p>Wie bereits im Schreiben vom 22.01.2020 hingewiesen ist die Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH südlich des Geltungsbereiches angesiedelt. Sie besitzt gemäß der 12. BImSchV ein Betriebsbereich der oberen Klasse.</p> <p>In Ihrer Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 vom 22.05.2020 – insbesondere im Kapitel 6, Umweltbericht (auf Seite 41) – betrachten Sie diese Problematik wie folgt:</p> <p>Ihre Aussage: <i>„Der Referenzstoff Acrolein wird im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen.“</i></p> <p>Es ist Korrekt, dass die Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit kein Acrolein lagert oder umschlägt.</p> <p>Aufgrund der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungssituation, hat sie jedoch die rechtliche Möglichkeit Acrolein zu lagern und umzuschlagen.</p>	<p>Die nebenstehend genannte Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 15 – S. 118 f. der Begründung).</p> <p>In einem erstellten Gutachten der GICON GmbH, Dresden wurde diesbezüglich eine worst-case-Betrachtung nach der Arbeitshilfe KAS-32 vorgenommen, welche u.a. auch den Referenzstoff Acrolein umfasst und angemessene Sicherheitsabstände ermittelt.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ihre Aussage: „Auch künftig soll der Stoff (Acrolein) nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können.“</p> <p>Der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist nicht bekannt, dass Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden.</p> <p>Tatsächlich wird im Sicherheitsbericht der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH die Lagerung und der Umschlag von Acrolein betrachtet. Auch sind hier Sicherheitsmaßnahmen beschrieben wie mit diesem Stoff umzugehen ist.</p> <p>Bei Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes von Betriebsbereichen kann es zu Unfällen kommen, die Auswirkungen auf das Umfeld haben. In diesem Zusammenhang kann der Geltungsbereich von den Auswirkungen eines schweren Unfalls, im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III Richtlinie), möglicherweise betroffen sein. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebiet innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH befindet.</p> <p>Für den angemessenen Sicherheitsabstand zwischen dem Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH, Shellstraße 5, 67065 Ludwigshafen am Rhein und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten sind gemäß Gutachten des Büros GICON vom 10.10.2019, Auftragsnummer P190030ST.0791, 2300 m ermittelt worden.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde der aktuelle Sicherheitsbericht der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH (Standort Ludwigshafen) fortgeschrieben. Dies war der Verwaltung bisher allerdings noch nicht bekannt und Informationen dazu lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts der Verwaltung noch nicht vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ wurde seitens der Firma Contargo der Verwaltung zugesichert, dass auch zukünftig dieser Stoff nicht gehandhabt werden soll.</p> <p>Die Firma Contargo hat im aktuellen Sicherheitsbericht festgestellt, dass bei Acrolein ohne besondere Maßnahmen bereits erhebliche Auswirkungen einer Tropfleckage im Nahbereich festzustellen sind und ein Umschlag bzw. eine Einlagerung von Acrolein (sowie der weiter genannten sehr giftigen Flüssigkeiten) nur unter Beobachtung und in Zusammenarbeit mit den Gefahrenabwehrkräften (Berufsfeuerwehr LU oder BASF-Werksfeuerwehr) erfolgen muss. In der Umsetzung dieses Sicherheitsberichts sind deswegen spezielle Maßnahmen im Vorfeld der Anlieferung im Detail festzulegen und abzustimmen. Es ist aus Sicht der Stadt Ludwigshafen deshalb dringend darauf hinzuwirken, dass diese entsprechenden Maßnahmen in Absprache mit der Überwachungsbehörde formuliert und umgesetzt werden, um die Sicherheitsbestimmungen zur Handhabung mit dem Stoff Acrolein einzuhalten. Mit dem fortgeschriebenen Sicherheitsbericht wird deutlich, dass durch das Gefährdungspotential von Acrolein diese Stoffe nicht ohne weiteres gehandhabt werden dürfen, da andernfalls über 70.000 Einwohner im höchsten Maße gefährdet würden. Deshalb hatte sich die Firma Contargo auch so geäußert, dass Acrolein nicht gehandhabt werden und auch künftig wg. der notwendigen speziellen Sicherheitsmaßnahmen nicht gehandhabt werden sollen. Die Fortschreibung des Sicherheitsberichtes erfolgte aus rechtstheoretischen Erwägungen.</p> <p>Es befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bereits ein gewachsenes Stadtgebiet mit bestehender Wohnbebauung, in welchem sich bereits heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehrlitstelle oder Polizeipräsidium) befinden (Gemengelage). Daher bedeutet die geplante</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gebiete sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>2. Rechtsgrundlagen: § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung: Die unter Punkt 1. genannten Einwendungen sollten zusammen mit den betroffenen Betrieben erörtert werden.</p>	<p>Wohnbebauung mit 328 Wohneinheiten, eine vergleichsweise unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und stellt somit keine wesentliche Erhöhung des theoretischen Risikos dar. Demnach kommt es aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH, insbesondere wenn die oben genannten Maßnahmen die vor allem im Nahbereich des Betriebsbereiches wirken müssen, umgesetzt werden.</p> <p>Des Weiteren verweist die Verwaltung auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 15 – S. 118 f.).</p>
14.	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB - Stellungnahme vom 14.07.2020</p> <p>Bauleitplanverfahren Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen Süd; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Meine Stellungnahmen vom 31.01.2020, 358-Bebpl-19 und 20.03.2020, 358a-Bebpl-19</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>die Stellungnahme der Verwaltung, die Abwägung zu unseren o. g. Schreiben habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen ergeben sich von hier ergänzend zu meinem bisherigen Schriftverkehr die nachfolgenden Anmerkungen.</p>	

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan soll innerhalb des Planungsgebiets Wohnbebauung mit Kinderspielplätzen und teilweise gärtnerischer Nutzung sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte realisiert werden. Unterhalb der Wohngebäude sind Tiefgaragen vorgesehen. Das Planungsgebiet umfasst insgesamt 3 Baufelder (Kurfürstenstr. 44, Kurfürstenstr. 29 sowie Bayernstr.). Zur Klärung der Altlastenrelevanz bzw. ob aufgrund der Vermutungen mit Bodenbelastungen innerhalb des Planungsgebiets zu rechnen ist, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung für das Planungsgebiet eine historische Recherche und darauf aufbauend eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Erkundungen sind in Auszügen unter Punkt 3.2.7 (Seite 14) der Begründung dargestellt.</p> <p>Für die Baufelder 1 und 2 (Kurfürstenstr. 44 und Kurfürstenstr. 29) wurden im Rahmen der historischen Recherche verschiedene umweltrelevante Nutzungen ermittelt. Ein Altlastenverdacht ließ sich im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nur für das Anwesen „Kurfürstenstr. 29“ ermitteln. Hier befinden sich im Gehwegbereich unterirdische Heizöltanks, die durchgeführte Beprobung in diesem Bereich wies erhöhte PAK und MKW-Gehalte auf, sodass in diesem Bereich laut Gutachter eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Von Seiten des Gutachters wird in diesem Bereich die vollständige Entfernung des Schadensherdes im Zuge der Baumaßnahmen empfohlen. Da im Rahmen der durchgeführten Recherche zur Nutzungshistorie für einige Tanks deren exakte Verortung nicht zweifelsfrei geklärt werden konnte bzw. Verunreinigungen durch Tropfverluste im Bereich der Tanks und der Betriebstankstelle nicht prinzipiell auszuschließen sind, wird seitens des Gutachters eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation in allen 3 Baufeldern empfohlen.</p> <p>Durch den geplanten Rückbau der Bestandsgebäude und der Ausschachtung für den Bau der Tiefgaragen wird potentiell belasteter Boden großflächig ausgebaut und das Potential einer möglichen Gefährdung erheblich reduziert. Ein Sickerwassereintrag ins Grundwasser infolge möglicher Bodenbelastungen wird durch die geplante Bebauung unterbunden. Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze werden durch die geplante Auskofferrung des Bodens für die Errichtung der Tiefgaragen unterbrochen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird korrekt wiedergegeben.</p> <p>Es wird festgestellt, dass bereits durch eine Festsetzung unter Nr. 8 „Festsetzungen zum Bodenschutz“ geregelt ist, dass alle Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten oder sonstige Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren sind. Demnach wird die Anregung bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

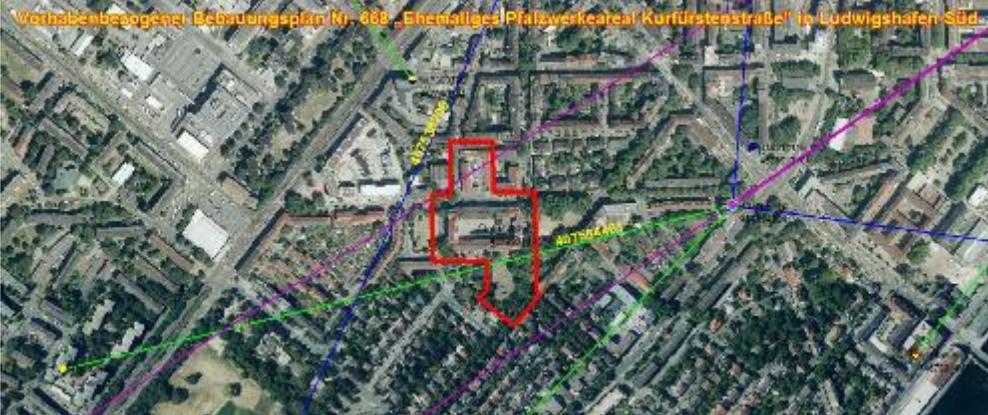
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Bericht zu den durchgeführten Untersuchungen v. 12.09.19, auf die in der Begründung Bezug genommen wird, liegt uns in seiner Gesamtheit vor, einschließlich eines Ergänzungsschreibens des Gutachters v. 15.04.20 in dem die Ergebnisse der historischen Recherche nochmals detaillierter dargestellt sind.</p> <p>Die bodenschutzrechtlichen Belange sind in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan bereits enthalten und berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Danach sind neben der Beachtung sogenannter Standardauflagen wie beispielsweise der gutachterlichen Baubegleitung die bereits festgestellten Bodenbelastungen innerhalb des Planungsgebiets vor Baubeginn zu untersuchen, einzugrenzen und bodenschutzrechtlich zu bewerten. Diesbezüglich ist anzumerken, dass hierzu ein Untersuchungskonzept seitens des Gutachters zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen ist.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass falls baubegleitende Sanierungen vorgesehen sind, hierbei das Risiko von Baustillständen oder -verzögerungen z.B. durch unerwartete Belastungen, Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Behörden, Zeitbedarf für Baugrubenfreimessung sowie zugehöriger Analytik besteht.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht verweise ich auf den bisherigen Schriftverkehr, insbesondere den Ausführungen zur Rheinniederung, Grundwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregen und Überflutungsvorsorge sowie zur temporären Grundwasserabsenkung jeweils unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange.</p> <p>Niederschlagswasser darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden.</p> <p><u>Abschließende Beurteilung:</u> Unter Beachtung der o. g. Punkte und Ausführungen besteht von hier mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf nunmehr grundsätzlich Einverständnis.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die bodenschutzrechtlichen Belange bereits in den Planunterlagen berücksichtigt wurden. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Abstimmungen des Untersuchungskonzeptes mit der zuständigen Behörde wird eine Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde in die Abwägung eingestellt.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
15.	<p>Technische Werke Ludwigshafen AG - Stellungnahme vom 15.07.2020 Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Informationstechnik TIA G6a 2715 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wird bereits von TWL mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas-, Wasser und Fernwärmeversorgung kein Handlungsbedarf.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p>2. Grundstücksmanagement V-R Rt 2662</p> <p>Die Stellungnahme des Grundstücksmanagements vom 09. Januar 2020 hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung verwiesen (vgl. Kapitel 10.3.2, Nr. 17 – S. 127f. der Begründung).</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Das Leitungsrecht wurde in die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
16.	<p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Stellungnahme vom 01.07.2020</p> <p>die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass auch weiterhin keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>  <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin nicht betroffen sind.</p>

10.3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 12.06.2020 bis 15.07.2020 durchgeführt wurde, gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Bürger 1</p> <p>- Stellungnahme vom 25.06.2020</p> <p>Guten Tag meine Damen und Herrn!</p> <p>Als Anwohner in Ludwigshafen-Süd verfolge ich das Bauvorhaben "Pfalzwerke Areal" aufmerksam.</p> <p>Ich bin [REDACTED] Ludwigshafen [REDACTED] und wohne sehr gerne hier.</p> <p>Die Baupläne erschrecken mich leider sehr. Ich sehe eine massive Bebauung und man hat den Eindruck hier will der Investoren das Äußerste herausholen.</p> <p>In so einem Viertel wie Lu-Süd, kann man so ein wertvolles Baugelände nicht einfach mit kasernenartigen, gigantischen Gebäuden zu pflastern. Und das in dieser Höhe. Attraktiver, moderner Städtebau sieht anders aus.</p> <p>Die neuen Gebäude sollten das Viertel aufwerten und nicht abwerten.</p> <p>Die derzeitigen Pläne zeigen keine individuell und zeitgemäßen Ideen für das Wohnen in der Stadt im 21. Jahrhundert. Die Stadt hätte mit den Investoren jetzt die Chance etwas Besonders umzusetzen. Ein Vorbild zu werden für zukunftsorientiertes Städtisches Wohnen.</p> <p>Meine Forderung deshalb:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Verringerung der Anzahl der Wohnungen - Gebäude um min. ein Stockwerk senken -Auflockerung der Gebäude, nicht einen ganzen Straßenzug durchgängig bebauen. Lücken schaffen. 	<p>Da bereits heute eine Bebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, muss ein angemessenes Verhältnis zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit gefunden werden, auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnungsbedarfs in Ludwigshafen (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/).</p> <p>Eine Blockrandbebauung in Baufeld 1 und 2 wäre bereits nach § 34 BauGB zulässig, da durch das bestehende Verwaltungsgebäude eine geschlossene Bebauung (Baufeld 2) bzw. eine fast vollständig geschlossene Bebauung (Baufeld 1) bereits vorhanden ist. Für Baufeld 3 wäre nach § 34 BauGB heute bereits eine Bebauung zulässig, welche über das nun geplante Maß hinausgehen könnte.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen architektonischen Gestaltung und der Vor- und Rücksprünge der Fassaden sowie der Begrünung der Innenhöfe wird das Gebiet dennoch aufgewertet.</p> <p>Die Höhe der Gebäude sowie damit verbunden die Anzahl der Geschosse ergibt sich aus der umliegenden Bebauung. Im Baufeld 1 wird die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten. Mit dem Anbau an das Finanzamt erfolgt eine angemessene Höhenstaffelung, wodurch harmonische Übergänge erzeugt werden. Eine mehrstöckige Bebauung mit geschlossenen Straßenfluchten ist ein typisches Maß für ein urbanes Umfeld und schafft insbesondere durch die klare Tren-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Vorgärten anlegen vor jeden Neubau, fürs Klima und Attraktivität.</p> <p>- Innenhöfe ausnahmslos begrünen. Besonders im Baufeld 2, wo anscheinend im Innenhof doch bebaut werden soll. Kein „Querriegel“!!</p>	<p>nung von öffentlichem und privatem Raum eine sehr gute Wohnqualität. Im Baufeld 2 wird die Höhe des bestehenden denkmalgeschützten Verwaltungsbaus nicht überschritten. Im Baufeld 3 erfolgt eine Staffelung der Gebäude anhand der aufgelockerten südlich angrenzenden Bebauung und der östlich und nördlich angrenzenden Blockbebauung. Auch durch die zulässige Kubatur der Gebäude entwickeln sich die Wohnungszahlen – es entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.</p> <p>In Baufeld 1 und 2 ist eine durchgängige Bebauung des Straßenzuges bereits durch die Bestandsbebauung vorgegeben – demnach kann dem Bauherren dieses Recht, welches ihm bereits heute zusteht, nicht verwehrt werden. Dadurch würde es dem Eigentümer zustehen, Abwehransprüche geltend zu machen. Zudem entspricht die Bauform der Blockrandbebauung den klassischen innerstädtischen Strukturen, wie sie insbesondere auch im Stadtteil Süd zu finden sind und die durch die Trennung des eher lautereren öffentlichen Straßenraums vom ruhigen Blockinnenbereich eine hohe Qualität aufweisen.</p> <p>Hinsichtlich der Vorgartengestaltung wird festgestellt, dass im Baufeld 3 eine Vorgartenzone analog der südlich angrenzenden Bebauung entstehen. Eine entsprechende Festsetzung zur dauerhaften Begrünung der Vorgärten ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Im Baufeld 1 und 2 ist bereits heute kein Vorgarten vorhanden. Die derzeitige Grenzbebauung entlang der Straßenverkehrsfläche wird demnach durch die Neubebauung übernommen.</p> <p>Speziell der Querriegel im Baufeld 2 wurde mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege aufgrund des kompletten Erhalt des denkmalgeschützten Verwaltungsbaus abgestimmt. Diese sieht keine Konflikte zum Denkmalschutz durch den Querriegel, welcher als Kompensation für den vollständigen Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes dienen soll. Zu Beginn der Planung ist man noch von einer Aufweitung des Gebäudes ausgegangen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>-die viele Neubürger brauchen auch Freizeitflächen. Bayernplatz ist schon jetzt überlastet. Durch Auflockerung der Gebäude wäre das möglich. (Weiter Spielplatz für alle)</p> <p>-modernes Verkehrskonzept: -Straßenzüge verkehrsberuhigen -feste Carsharingparkplätze schaffen -feste großzügige! Fahrradparkplätze -feste Radwege</p>	<p>Selbst bei Auflockerung der Gebäude handelt es sich bei den Grundstücken weiterhin um Privateigentum, weshalb ein uneingeschränkter Zugang für die Öffentlichkeit nicht umgesetzt werden müsste. Für zusätzliche Freizeitflächen der Neubürger werden die jeweiligen Innenhöfe der Baufelder begrünt, angelegt und Kleinkinderspielplätze gemäß der städtischen Satzung errichtet. Hinsichtlich der Freiflächengestaltung wird die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan, welcher mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt ist, im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzureichen.</p> <p>Die östlich und westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grün- und Freizeitflächen mit Gehölzstrukturen weisen Freiflächen von ca. 3.300 m² (Bayernplatz) und ca. 2.100 m² (Koschatplatz) auf. Diese bleiben vom Vorhaben unberührt, sind im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnisse in Ludwigshafen, für die Lebens- und Umfeldqualität sehr positiv zu bewerten und bieten auch bei einer moderaten Bevölkerungszunahme einen ausreichenden öffentlichen Frei-, Erholungs- und Spielraum. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p> <p>Hinsichtlich des modernen Verkehrskonzeptes wird zunächst festgestellt, dass der Bebauungsplan eine verkehrsberuhigten Aus- bzw. Umbau der Straßen nicht ausschließt. Allerdings sind im Ausbauprogramm der Stadt Ludwigshafen derzeit keine entsprechenden Maßnahmen für das Umfeld des Bebauungsplanes vorgesehen, weshalb auch keine finanziellen Mittel generiert werden können. Die Straßen im Umfeld sind bereits durch eine Tempo-30-Zone gekennzeichnet, was für innerstädtische Verhältnisse angemessen ist. Demnach wird keine zwingende Notwendigkeit zur verkehrsberuhigten Ausgestaltung gesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann diese Thematik aber dennoch wieder aufgegriffen werden – der Bebauungsplan schließt dies nicht aus.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>-genügend Parkplätze, da schon sehr angespannte Parkplatzsituation</p>	<p>Das Angebot von Car-Sharing-Parkplätzen wurde angesprochen, dies gestaltet sich allerdings auf Privatgrundstücken rechtlich schwierig, zumal hierdurch bebaubare Flächen verloren gehen würden.</p> <p>Hinsichtlich der Fahrradstellplätze wird festgestellt, dass sich der Nachweis der Fahrradstellplätze grundsätzlich nach den Vorgaben der Landesbauordnung RLP richtet. In dieser Vorschrift wird nicht zwischen unterschiedlichen Lagen der Fahrradstellplätze unterschieden. Im Baufeld 2 sind teilweise oberirdische Fahrradstellplätze im Innenhof vorgesehen. Im Baufeld 3 werden diese zwischen den Wohngebäuden entlang der Bayern-/Lisztstraße vorgesehen. Ansonsten befinden sich die Fahrradräume in den Kellergeschossen. Diese sind über die in das Gebäude integrierten Aufzüge sowie ggf. über die Tiefgaragenzufahrten leicht zu erreichen.</p> <p>Gemäß § 45 Abs. 1c StVo sind Radverkehrsanlagen in Tempo-30-Zonen unzulässig. „Sie darf nur Straßen ohne Lichtzeichen geregelte Kreuzungen oder Einmündungen, [...] und benutzungspflichtige Radwege (Zeichen 237, 240, 241 oder Zeichen 295 in Verbindung mit Zeichen 237) umfassen“.</p> <p>Hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für das Neubauprojekt wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese wurde im Sinne der Gleichberechtigung und Gleichbehandlung analog des aktuell zweiten großen Wohnbauprojekts im Stadtteil Süd, trotz anderslautender Forderung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (vgl. Kapitel 10.3.3, Nr. 7 – S. 146), getroffen. Dies ist für eine innerstädtische Bebauung als ausreichend anzunehmen. Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese Festsetzung richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Regelung liegt zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist. Zudem bleibt festzuhalten, dass gemäß qualitativem Mobilitätssteckbrief für die Stadt Ludwigshafen</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auch, dass ein Kindergarten im Baufeld 1 geplant ist, dessen Außenfläche in einem komplett umbauten Wohnblock liegt, ist für mich nicht nachvollziehbar. In diesem Innenhof wird es unerträglich heiß werden, denn im Bauplan steht „günstige Belichtung und Besonnung“. Kein Lüftchen wird Abkühlung bringen, wenn die Wohnblöcke ein geschlossenes Quadrat ergeben. 82 Wohnung schauen auf eine 4-gruppigen Kindergarten, da ist Ärger vorprogrammiert.</p> <p>Liebe Verantwortlichen, überdenken Sie dringend den jetzigen Bebauungsplan.</p> <p>Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieser E-Mail!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Best regards</p> 	<p>(Forschungsprojekt – Mobilität in Städten) durchschnittlich 1,1 Fahrzeuge pro Haushalt in Ludwigshafen vorhanden sind (https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Verkehr/Repraesentative_Verkehrserhebung/mobilitaetssteckbrief-ludwigshafen.pdf). Bei insgesamt 328 Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit und liegt somit deutlich über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen.</p> <p>Die Freifläche der Kindertagesstätte ist Richtung Osten ausgerichtet. Die Mittagssonne im Süden wird demnach durch die geplante Bebauung abgeschirmt, demnach kann von einer optimalen Belichtung und Besonnung gesprochen werden. Der südliche Gebäuderiegel hält entsprechende Abstandsflächen zum Nachbargrundstück des Finanzamtes auf, weshalb kein geschlossenes Quadrat entstehen wird. Laut Windgutachten, welches die klimatische Situation darstellt, wird deutlich, dass sich im Innenhof des Baufeld 1 die Windsituation nicht verschlechtern, sondern teilweise sogar geringfügig verbessern wird. Die derzeitige klimatologische Situation weist bereits eine typische Situation für innerstädtische Verhältnisse auf.</p> <p>Im gesamten Stadtteil Süd besteht ein dringender Bedarf an Kindertagesstättenplätze. Aufgrund des innerstädtischen Mangels an Alternativstandorten, wurde dieser Standort weiter verfolgt, um zumindest einen Beitrag zur Versorgung an erforderlichen Plätzen leisten zu können.</p> <p>Bereits im Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 22 Abs. 1a BimSchG) wurde durch den Gesetzgeber festgeschrieben, dass „<i>Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung [sind]. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.</i>“</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird zwar kein klassisches Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt, allerdings entspricht die unmittelbare Umgebungsnutzung sowie auch die geplante Nutzung der Eigenart</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>eines Allgemeinen Wohngebietes, in welchem grundsätzlich Anlagen für soziale Zwecke (hierzu zählt auch eine Kindertagesstätte) allgemein zulässig wären. Der entstehende Lärm durch die Kindertagesstätte ist demnach weder gebietsunverträglich noch rücksichtslos. Demnach ist eine in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld errichteter Kindertagesstätte mit Außenspielfläche im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen bzw. zu akzeptieren. (becklink 1028296, beck-online / (BeckOK UmweltR/Enders, 54. Ed. 1.4.2020 Rn. 24a, BImSchG § 22 Rn. 24a-24c)). Zudem beschränkt sich die Nutzung der Kindertagesstätte von montags bis freitags auf den Tag. Abends und am Wochenende gehen keinerlei Störungen von der Kindertagesstätte aus.</p>
2.	<p>Bürger 2 - Stellungnahme vom 05.07.2020 Sehr geehrte [REDACTED] als [REDACTED] bemängle ich am beabsichtigten Neubau am ehemaligen Pfalzwerkeareal (vorhabenbezogener Bebauungsplan 668) den Bau in Bauabschnitt 3. Dieser wird mit Beeinträchtigungen des Mikroklimas in der Umgebung einhergehen, zumal kein Gutachten dem widerspricht. Daher sollte in Bauabschnitt 3 der Bau minimiert oder ganz unterlassen werden. Ich bitte Sie meine Hinweise in die weitere Planungen bzw. Entscheidungen miteinfließen zu lassen. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>	<p>Die östlich und westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen mit Gehölzstrukturen weisen Freiflächen von ca. 3.300 m² (Bayernplatz) und ca. 2.100 m² (Koschatplatz) auf, denen eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zukommen. Diese bleiben vom Vorhaben unberührt, sind im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnisse in Ludwigshafen, für die Lebens- und Umfeldqualität sehr positiv zu bewerten und bieten auch bei einer moderaten Bevölkerungszunahme einen ausreichenden öffentlichen Frei-, Erholungs- und Spielraum. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p> <p>Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Flächenbedeutung, vor allem die zum aktuellen Zeitpunkt nicht genutzten Gebäude- (Baufeld I) und Parkplatzflächen (Baufeld III) erfahren eine Aufwertung. Durch die Reduktion des vollversiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigende Nach-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>frage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach. Für den Geltungsbereich wird bei Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen eine Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche sowie ein Gewinn an Freiflächen durch die Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen bewirkt. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen sowie Dachbegrünung übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze, bindet Staub und dient der Regenwasserrückhaltung. Des Weiteren sind die Baumreihen entlang der Straßen als klimarelevante Strukturen anzusehen, welche erhalten bleiben und sich somit auch positiv auswirken.</p> <p>Zudem besteht für die Grundstücke bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB. Dieses darf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht in großem Maße eingeschränkt werden, denn der Entzug von vorhandenen Baurechten wäre ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte. Gerade vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt ist diese Einschränkung nicht zu rechtfertigen. Die Forderung nach einer „Freihaltung“ des Baufeldes III widerspricht somit auch dem Ziel der Stadt Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu schaffen.</p>

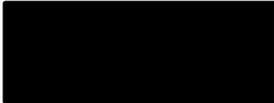
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Bürger 3</p> <p>- Stellungnahme vom 06.07.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben sehr große Bedenken, was die Versiegelung der Grünflächen in unserem Stadtteil betrifft. Vor einiger Zeit verschwanden die Grünflächen am Südweststadion. Hier befinden sich jetzt Parkplätze. Der Spielplatz in der Wörthstraße verschwand ebenfalls. Auf der großen Wiese ist der Neubau der neuen Polizeiinspektion geplant. Wäre es nicht sinnvoller, Baufeld 3 als Erweiterung des Bayernspielplatzes anzulegen? Der ruhende Verkehr ist zur jetzigen Zeit schon nicht mehr tragbar. Am Koschatplatz wird auf den Gehwegen geparkt. Als Fußgänger muss man auf der Straße gehen. Das heißt schon jetzt ist das Parken sehr chaotisch und auch gefährlich. Wenn nun hunderte von Menschen zusätzlich auf das ehemalige Pfalzwerkeareal ziehen, befürchten wir noch erheblich schlimmere Auswirkungen auf den Straßenverkehr. Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Baufeld III zählt bereits als Bauland. Eine Bebauung ist demnach bereits heute, auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB zulässig. Dieses Baurecht nach § 34 BauGB darf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht in großem Maße eingeschränkt werden, denn der Entzug von vorhandenen Baurechten wäre ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte. Die Erweiterung des Bayernspielplatzes auf Baufeld 3 würde die Eigentumsrechte, wie vorstehend beschrieben, einschränken. Gerade vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt ist diese Einschränkung nicht zu rechtfertigen. Zudem ist die Schaffung von neuem Wohnraum aufgrund des gestiegenen Wohnungsbedarfes (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) durchaus eine von der Stadt besonders gewünschte Entwicklung. Durch den Bebauungsplan soll allerdings die Bebauung gesteuert werden, um eine stadtverträgliche Nutzung und eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Insgesamt zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p> <p>Für die neue Wohnbebauung wird eine angemessene Anzahl an Parkplätzen auf den privaten Grundstücken hergestellt, um den Stellplatzbedarf dieser Nutzung zu decken. Für Wohnungen bis 80 m² wird je 1 Stellplatz entstehen, für Wohnungen > 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dieser festgesetzte differenzierte Stellplatzschlüssel wird derzeit bei aktuellen Bauvorhaben in Ludwigshafen angewendet und hat sich auch bei der Bebauung am Rheinufer Süd bewährt. Zudem bleibt festzuhalten, dass gemäß qualitativem Mobilitätssteckbrief für die Stadt Ludwigshafen (Forschungsprojekt – Mobilität in Städten) durchschnittlich 1,1 Fahrzeuge pro Haushalt in Ludwigshafen vorhan-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>den sind (https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Verkehr/Repraesentative_Verkehrserhebung/mobilitaets-steckbrief-ludwigshafen.pdf). Bei insgesamt 328 Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit und liegt somit deutlich über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen.</p> <p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.</p> <p>Da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden, ist nicht mit einem erhöhten Park-Suchverkehr im öffentlichen Raum zu rechnen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p>Bürger 4</p> <p>- Stellungnahme vom 08.07.2020 als Anwohnerin bemängle ich am beabsichtigten Neubau am ehemaligen Pfalzwerkeareal (vorhabenbezogener Bebauungsplan 668) den Bau in Bauabschnitt 3. Dieser wird mit Beeinträchtigungen des Mikroklimas in der Umgebung einhergehen, zumal kein Gutachten dem widerspricht. Daher sollte in Bauabschnitt 3 der Bau minimiert oder ganz unterlassen werden. Darüber hinaus bitte ich Sie meine Hinweise in die weitere Planungen bzw. Entscheidungen miteinfließen zu lassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Die östlich und westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen mit Gehölzstrukturen weisen Freiflächen von ca. 3.300 m² (Bayernplatz) und ca. 2.100 m² (Koschatplatz) auf, denen eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zukommen. Diese bleiben vom Vorhaben unberührt, sind im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnisse in Ludwigshafen, für die Lebens- und Umfeldqualität sehr positiv zu bewerten und bieten auch bei einer moderaten Bevölkerungszunahme einen ausreichenden öffentlichen Frei-, Erholungs- und Spielraum. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p> <p>Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Flächenbedeutung, vor allem die zum aktuellen Zeitpunkt nicht genutzten Gebäude- (Baufeld I) und Parkplatzflächen (Baufeld III) erfahren eine Aufwertung. Durch die Reduktion des vollversiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigende Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach. Für den Geltungsbereich wird bei Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen eine Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche sowie ein Gewinn an Freiflächen durch die Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen bewirkt. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen sowie Dachbegrünung übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze, bindet Staub und dient der Regenwasserrückhaltung. Des Weiteren sind die Baumreihen entlang der Straßen als klimarelevante Strukturen anzusehen, welche erhalten bleiben und sich somit auch positiv auswirken.</p> <p>Zudem besteht für die Grundstücke bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB. Dieses darf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht in großem Maße eingeschränkt werden, denn der Entzug von</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vorhandenen Baurechten wäre ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte. Gerade vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt ist diese Einschränkung nicht zu rechtfertigen. Die Forderung nach einer „Freihaltung“ des Baufeldes III widerspricht somit auch dem Ziel der Stadt Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu schaffen.</p>
5.	<p>Bürger 5 - Bürgerinitiative - Stellungnahme vom 08.07.2020</p> <p>Fragen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>Würden Sie uns zustimmen, dass „eine dichtere Bauweise mit weniger Grün und mehr Versiegelung“¹ sich negativ auf die „Wohn- und Lebensqualität“ auswirken kann...? In Bezug auf das geplante Bauvorhaben sind die städtischen Vertreter jedenfalls anderer Meinung. Allerdings stammen diese Auffassungen noch aus einer Zeit (laut Bericht 2016), seit der sich klimapolitisch einiges geändert hat. Ist es hier Zeit für eine Revision? Die Bürgerinnen und Bürger erwarten von einer verantwortungsvollen Stadtführung, diesen Veränderungen Rechnung zu tragen. Eine Verdichtung muss nicht zwangsläufig eine weitere intensive Versiegelung von Böden und den Verlust der wenigen verbliebenen grünen Oasen hervorrufen.</p>	<p>Bei der Stadtverwaltung lagen bereits Anfragen für eine noch dichtere Bebauung auf Baufeld III vor – diese wurden bereits 2016 abgelehnt, obwohl auch eine dichtere Bebauung (aufgrund der nördlich und östlich anschließenden geschlossenen Bebauung) grundsätzlich nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Bei der städtischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein innerstädtisches, bereits gewachsenes und vorwiegend bebautes Gebiet handelt und bei Baufeld 3 um ein Grundstück welches gemäß § 34 BauGB ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits heute bebaut werden könnte.</p> <p>Dass eine Verdichtung nicht eine weitere Versiegelung hervorrufen muss stimmt grundsätzlich. Man kann dem privaten Grundstückseigentümer allerdings nicht das Recht nehmen sein Grundstück angemessen zu bebauen (Verweis auf § 34 BauGB). Eine mehrstöckige Bebauung mit geschlossenen Straßenfluchten, wie sie in Baufeld 1 und 2 vorgesehen ist, stellt ein typisches Maß für ein urbanes Umfeld dar und schafft insbesondere durch die klare Trennung von öffentlichem und privaten Raum eine sehr gute Wohnqualität.</p> <p>Zudem sind in diesem Gebiet noch zwei öffentliche Grünflächen (Koschatplatz, Bayernplatz mit über 5.000m² unversiegelter Fläche) in der Nachbarschaft vorhanden, was im Vergleich zu den sonst vorherr-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In der Begründung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ sind wir auf Fakten/Aussagen gestoßen, die bei der Bewertung durch den Stadtrat besonderer Beachtung bedürfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit nun 328 Wohneinheiten sind 22 Wohnungen mehr geplant als bisher. • Es ist ein zusätzlicher „Querriegel“ in Baufeld II und damit eine Verkleinerung der Erholungsfläche im Hof sowie eine zusätzliche Versiegelung vorgesehen. 	<p>schenden innerstädtischen Verhältnissen in Ludwigshafen, für die Lebens- und Umfeldqualität sehr positiv zu bewerten ist. Diese öffentlichen Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert, bleiben bestehen und bieten somit auch bei einer moderaten Bevölkerungszunahme weiterhin einen ausreichenden öffentlichen Frei-, Erholungs- und Spielraum. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel. Das weitere Wohnumfeld ist als dichte Blockrandbebauung gekennzeichnet. Zudem wäre der Entzug von vorhandenen Bau-rechten ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte und gerade auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung waren ca. 316 Wohneinheiten vorgesehen, wobei bereits damals deutlich wurde, dass es sich zunächst um einen ersten Entwurf der Planung handelt und diese noch weiter fortgeschrieben und weiterentwickelt wird. Diese Zahl war auch Bestandteil der stattgefundenen Anwohnerversammlung.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass im weiteren Verlauf der Planung das gesamte denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben muss und es zu keiner Verbreiterung des Gebäudeteils in den Innenhof kommt, geht viel Wohnfläche verloren, welche teilweise durch den Querriegel im Innenhof kompensiert wird. Zudem hat sich durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes der Wohnungsmix im Baufeld II deutlich verändert. Es gibt weniger große, dafür aber mehr kleinere Wohnungen. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung sind demnach 12 Wohnungen mehr geplant.</p> <p>Der Freibereich des Baufeldes 2 wird gemäß städtischer Satzung hergestellt und bietet somit ausreichend Erholungsfläche. Zudem wird das Flachdach des Querriegels begrünt, was der Kompensation der Versiegelung durch den Querriegel dient. Der derzeitige bestehende Blo-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl der Kita-Plätze wird trotz Engpasses von 120 auf nur noch 80 verringert. • Die Verkehrsberechnung klammert die Nutzungsänderung völlig aus. Die Pfalzwerke-Mitarbeiter sind aktuell nur werktags, also an ca. 220 Tagen zwischen 7 und 17:00 Uhr anwesend, während zukünftig an 365 Tagen im Jahr die Personen von 328 zusätzlichen Wohnungen das Viertel belasten, mit allen zugehörigen Berufs-, Einkaufs-, Besuchs-, Liefer- und Freizeitfahrten. Nach Feierabend und am Wochenende war es im Viertel bisher ruhig. Dass in der Begründung einfach statistisch pauschalisiert, die Nutzungsänderung ignoriert und dann auch noch auf ein Verkehrsgutachten verzichtet wird, ist mehr als verstörend. 	<p>ckinnenbereich ist fast vollständig versiegelt – hier gibt es nur sehr wenige Grünstrukturen. Demnach kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der Innenhofsituation.</p> <p>Die ursprünglichen 6 Gruppen der Kindertagesstätte waren Bestandteil einer Ausschreibung der Stadt. Nach Vorlage einer ersten Planung wurde von den zuständigen Bereichen allerdings festgestellt, dass die zur Verfügung stehende Außenfläche, welche für Kindertagesstätten pro Kind nachgewiesen werden muss, lediglich für 4 Gruppen ausreichend ist.</p> <p>Bei der Weiterentwicklung der Planung war lange nicht klar, ob aufgrund der aktuellen Förderrichtlinien überhaupt eine Kindertagesstätte auf einem privaten Grundstück durch die Stadt gemietet werden kann. Die Stadtverwaltung hat in intensiven Abstimmungen mit dem zuständigen Landesjugendamt eine Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte in diesem Gebiet erreicht. Die Errichtung einer verkleinerten Kindertagesstätte ist dennoch als Erfolg zu verzeichnen und wird auch politisch unterstützt.</p> <p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Berechnung ist wichtig, mit wie vielen Bewohnern zu rechnen ist. Ausgehend davon werden die Wege bzw. Fahrten pro Person (und nicht pro Wohnung) und pro Werktag ermittelt. Dies beinhaltet bereits alle Berufs-, Einkaufs-, Besuchs-, Liefer- und Freizeitfahrten. Im Vergleich zur früheren Nutzung durch die Pfalzwerke ist durch die künftige Wohnnutzung natürlich auch am Abend und am Wochenende mit</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die unter Punkt 3.2.6 Umweltverträglichkeit / Artenschutz als noch ausstehend aufgeführten Brutvogelbegehungen² zeitnah durchgeführt und dokumentiert werden. Immerhin haben wir es auf Baufeld III mit ca. 1600 m² Bäumen und Sträuchern zu tun. 	<p>Fahrten der Bewohner zu rechnen. Deren Anzahl ist aber sonntags üblicherweise aufgrund fehlender Berufsverkehrsfahrten eher gering. Die Anzahl der Fahrten in den Abend- und Nachtstunden ist erfahrungsgemäß ebenfalls eher gering. So entfallen auf die Zeit von 0 – 6 Uhr nur ca. 3% der täglichen Kfz-Fahrten, auf die Zeit zwischen 18 und 24 Uhr ca. 19 % (18-20 Uhr: 13%. 20-24 Uhr: 6%). Diese Verkehrsbelastungen sind sowohl leistungsmäßig als auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen als verträglich anzusehen. Es erfolgt lediglich eine andere Verteilung der Verkehrsmengen am Tag.</p> <p>Da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden, ist nicht mit einem erhöhten Park-Suchverkehr im öffentlichen Raum zu rechnen.</p> <p>Die Brutvogelbegehung ist abgeschlossen. Es wurden keine stark gefährdeten Tierarten festgestellt. Lediglich die Anzahl der aufzuhängenden Nistkästen im Umfeld des Bauvorhabens wurde noch etwas erhöht. Da auch eine Festsetzung aufgenommen wurde, dass alle durch das Gutachten formulierten Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang durchzuführen sind, ist die Umsetzung der weiteren Nistkästen ebenfalls durch den Bebauungsplan abgedeckt. Die Anzahl aus dem finalisierten Gutachten wird im Durchführungsvertrag zudem dargelegt.</p> <p>Bereits durch das vorläufige Gutachten wurde deutlich, dass die Strukturen des Geltungsbereiches durch Störfaktoren der Umgebung beeinträchtigt und gestört sind und keine Bedeutung für besonders geschützte Arten vorliegt. Dennoch wurden bereits Maßnahmen zum Schutz formuliert, um das Vermeiden des Auslösens von Verbotstatbeständen zu erreichen.</p> <p>Des Weiteren wird im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung aufgenommen, dass wenn weitere Maßnahmen durch das endgültige Gutachten formuliert werden, diese durch den Vorhabenträger zu leisten und umzusetzen sind und u.a. auch die Wirksamkeit zu dokumentieren ist.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> Das Windgutachten geht nur von einer „marginale[n] Veränderungen der Durchlüftungssituation“ durch die geplante Bebauung aus und räumt zwar ein, dass „es vor allem im Sommer zu einer geringfügigen höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen [kann], allerdings im Winter zu weniger Zugerscheinungen und somit einem reduzierten Kältestress“.³ Hierbei handelt es sich um einen irreführenden und unzulässigen Versuch der Verharmlosung und nicht um eine Argumentation, die eines Klimaschutztechnischen Gutachtens würdig wäre. Man liest hier also: Ja, es gibt ein Problem; das ist im Sommer spürbar und macht etwas mehr Wärme, dafür wirkt sich der gleiche Effekt im Winter ebenfalls aus und verhindert Kälte (mit anderen Worten: macht ebenfalls Wärme), was in Summe ja nicht ganz so schlimm ist (wie bitte?). Wollen wir so eine Argumentation wirklich in einer Bauvorhabensbegründung akzeptieren? Selbst wenn wir das wollten, stellt das Gutachten also fest, dass unsere Kinder mit ihren Eltern (und den zusätzlichen 328 Familien) im Sommer auf dem Bayernspielplatz noch mehr schwitzen dürfen als es in den vergangenen heißen Jahren sowieso bereits der Fall war...! 	<p>Im Gutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von < 0,4 (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation nicht berücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen (vgl. Windgutachten S. 9).</p> <p>Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von 0,6 – 0,9 auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden.</p> <p>In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem Bayernplatz um -0,1 bis -0,4 durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von 0,4 – 0,6 (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind in Kombination mit den Anlagen zu betrachten.</p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Anregungen wurde von der Verwaltung allerdings zusätzlich eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Gemäß Gutachter ist eine spürbare und maßgebliche Erwärmung in den Nutzungszeiten des Spielplatzes mit hieraus resultierenden deutlichen Auswirkungen auf das Hitzeempfinden von Kindern und Eltern nicht zu erwarten. Dies hat folgende Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Wärmeempfinden des Menschen wird nicht nur von der Lufttemperatur, sondern insbesondere von den Einstrahlungsbedingungen (jahres- und tageszeitliche Varianz, Schattenwurf, langwellige Abstrahlung von Objekten in der Umgebung) sowie der

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Windgeschwindigkeit und der Luftfeuchtigkeit beeinflusst. Der Spielplatz liegt aktuell aufgrund der hohen, dicht belaubten Bäume auf dem Bayernplatz in den typischen nachmittäglichen Nutzungszeiten, die im Tagesverlauf zudem die größte Hitzebelastung aufweisen, fast durchgängig im Schatten. Dies wird auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter der Fall sein. Somit werden auf dem Spielplatz unter Berücksichtigung der bei südlichen und südwestlichen Anströmungsrichtungen zurückgehenden bodennahen Windgeschwindigkeit weiterhin günstige bioklimatische Bedingungen herrschen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse stellen das Worst-Case-Szenario dar, da in den Simulationsrechnungen lediglich die Gebäude, nicht aber die Bäume und Sträucher als Strömungshindernisse berücksichtigt wurden. Insbesondere im belaubten Zustand kann die Vegetation aber zu deutlichen Minderungen der Windgeschwindigkeit, insbesondere in den bodennahen Luftschichten führen. Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse repräsentieren somit eher die winterlichen Durchlüftungsverhältnisse bei unbelaubter Vegetation und nicht die sommerlichen Verhältnisse bei belaubter Vegetation. Für die südwestliche Anströmungsrichtung, welche für die Aussagen zum Bayernplatz relevant ist, bedeutet dies, dass in der Ist-Situation der strömungshemmende Einfluss der vorhandenen Bäume und Sträucher auf Baufeld 3 unberücksichtigt blieb. Somit wird in der Ist-Situation in Bezug auf den Sommerfall von tendenziell zu hohen Windgeschwindigkeiten ausgegangen, was im Vergleich mit der sommerlichen Plansituation zu entsprechend großen Differenzen führt, die so in der Realität nicht anzutreffen sein werden. - Auf Baufeld 3 befinden sich heute ca. 1.600 m² Bäume und Sträucher, von denen eine kühlende Brise für den Bayernplatz ausgeht. Allerdings besteht auf Baufeld 3 auch heute bereits eine ca. 1.500 m² große versiegelte Parkplatzfläche, sie sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen entsprechend stark aufheizt. Beim Überströmen des Baugrundstückes aus südwestlicher Richtung erge-

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>• Und genau hier hätte das von [REDACTED] gewünschte klimaschutztechnische Gutachten ansetzen sollen. Dort hätten folgende Fakten reflektiert bewertet werden sollen: Das aktuell offenen winddurchströmte Baufeld III mit mehr als 1600 m² Bäumen und Sträuchern liefert aktuell enorme Mengen an Regenwasser, welches den Boden erreicht und damit für die umgebende Vegetation zur Verfügung steht. Zukünftig wird das auf Baufeld III anfallende Regenwasser – wie im</p> <p>¹ siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“, 3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, S. 8 ² ebda. S. 12 ³ ebda. S. 13</p>	<p>ben sich für die Luft somit sowohl abkühlende als auch aufwärmende Effekte, die sich – rein auf die jeweiligen Flächengrößen bezogen – ausgleichen dürften.</p> <p>- Die Überwärmung von Städten gegenüber ihrem Umland („städtische Wärmeinsel“) ist besonders in den frühen Abendstunden nach Sonnenuntergang besonders ausgeprägt. In dieser Zeit geben die Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen die im Tagesverlauf gespeicherte Wärme an die Umgebung ab und verhindern, bzw. verlangsamen so ein effektives Auskühlen. Während der Tagesstunden ist der Wärmeineffekt hingegen weniger stark ausgeprägt, bzw. nicht vorhanden. Dies ist insbesondere auf die abschattende Wirkung von Gebäuden und die hieraus resultierende Minderung der solaren Direktstrahlung in Bodennähe zurückzuführen. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zusätzliche Wärme der Gebäude erst in den Abend- und Nachtstunden (also außerhalb der Nutzungszeiten des Spielplatzes) abgegeben wird. Eine Erhöhung der Lufttemperatur durch die geplanten Gebäude auf dem Baufeld III ist während der hitzerelevanten Nachmittagsstunden, die in der Regel mit den typischen Nutzungszeiten des Spielplatzes zusammenfallen, eher nicht zu erwarten.</p> <p>Trotz dieser geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen Verhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Die Platanen weisen aufgrund ihrer Größe ein ausreichend tiefes Wurzelwerk auf, sodass sie auch nach einer Bebauung des Baufeldes III ausreichend versorgt sind.</p> <p>Ein Beispiel für Platanen entlang von Straßenzügen mit dahinterliegenden versiegelten Grundstücken können am Rheinufer Süd, Max-Pechstein-Straße angeschaut werden. Hier erfolgte vor einigen Jahren ebenfalls eine Bebauung mit Tiefgaragen auf einer zuvor brachliegenden grünen Fläche. Diese Platanen stehen auch heute noch und sind gut entwickelt.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gutachten beschrieben – in die Kanalisation geleitet. Da die Baumriesen am Bayernplatz in den Sommermonaten der letzten Jahre schon deutliche Zeichen von Trockenstress zeigten, halten wir dies für unverantwortlich!</p> <ul style="list-style-type: none"> Zudem werden – gemäß Gutachten - 1600 m2 Bäume und Sträucher abgeholzt und können in den Sommermonaten die von den Anwohnern so sehr geschätzte kühlende Brise am Bayernplatz nicht mehr entfalten. Dieses heute offen durchströmte Baufeld wird zukünftig durch mehrstöckige Gebäude ersetzt. Deren Dachbegrünung, oder aber das knappe Grün auf einem Tiefgaragendach kann und wird das Vorgenannte nicht kompensieren, zumal die für einen intakten Klimakreislauf notwendige Luft-Boden-Verbindung unterbrochen wäre. Und für die im Sommer leidenden Anwohner und die den Charakter des Viertels prägenden Großbäume ist es kein Trost, wenn das Gutachten bescheinigt, dass es im Winter ja keinen so großen Kältestress mehr geben wird. Eine der größten Bedrohungen unserer Zeit ist der Klimawandel und selbst das aktuell vorliegende Gutachten bescheinigt effektiv eine bauvorhabensbedingte Erwärmung und zwar im Sommer und im Winter. Leider ist davon im Fazit keine Rede mehr. Durch die höheren Temperaturen im Winter riskieren wir ja ggf. noch einen vermehrten Schädlingsbefall... 	<p>Ein weiteres Beispiel ist der Bereich der Roonstraße südlich Halbergstraße – hier befinden sich ebenfalls Platanen im Straßenraum welchen noch extremeren Bedingungen ausgesetzt sind, da östlich angrenzend eine vollversiegelte Fläche ist/war. Die Befürchtung die Straßenbäume könnten austrocknen kann demnach, aufgrund der vorgenannten positiven Beispiele, bereits nicht geteilt werden.</p> <p>Da bei der geplanten Bebauung des Baufeldes III die Tiefgarage nicht an die Grundstücksgrenze heranrückt, sondern ebenso wie die Wohngebäude abgerückt ist, werden Vorgärten entlang der Straßenzüge entstehen, welche sich im Nahbereich der Wurzeln befinden. Diese sind gemäß Bebauungsplan dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, welcher demnach unversiegelt ist und das Niederschlagswasser in diesen Flächen versickert werden kann. Entlang der Bayern- bzw. Lisztstraße sowie Lachnerstraße entstehen ca. 280 m² unversiegelte Fläche. Zudem sind entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 310 m² unversiegelte Fläche, welche zusätzlich der Niederschlagsversickerung dient.</p> <p>Da es sich um ein Vorhaben im sogenannten Innenbereich handelt ist ein Ausgleich / eine gleichwertige Kompensation für die Rodung von Gehölzen gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht.</p> <p>Dennoch übernehmen gemäß Umweltbericht die geplanten Dachbegrünungen und die Begrünung der Tiefgarage eine bioklimatische Regenerationsfunktion, welche sich positiv auf das lokale Kleinklima auswirken. Die Strahlungshitze wird reduziert und Staub gebunden. Des Weiteren sind die Baumreihen entlang der Straßen als klimarelevante Strukturen anzusehen, welche erhalten bleiben und sich somit auch positiv auswirken.</p> <p>Der vermehrte Schädlingsbefall ist nicht durch das geplante Bauvorhaben zu begründen, die Gefahr besteht auch bereits heute, dennoch wird einer Bebauung im innerstädtischen bereits bebauten Bereich der</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In diesem Kontext erfordern folgende Ausführungen aus der „Begründung“ Ihre Aufmerksamkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Kapitel <u>Bodenschutz</u> zu Baufeld III wird ausgeführt, dass „es seit 1923 [...] <i>keine Bebauung mehr [gab]</i>, ab 1971 bis heute erfolgte die Nutzung als nicht (teilweise gepflasterter) Parkplatz“. ⁴ Im anschließenden Fazit ⁵ allerdings wird u. a. eine fast vollständige Bebauung des Geländes als Argument dafür angeführt, dass der Wirkungspfad Boden – Mensch nicht relevant sei. – Das stimmt faktisch nicht, da in der obigen Begründung davon ausgegangen wird, dass Baufeld III nicht bebaut ist. • Auch im <u>Umweltbericht</u> wird pauschalisierend bei der Erläuterung zur Bedeutung der (Gesamt-) Fläche auf eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der bestehenden Bebauung hingewiesen. ⁶ Das trifft für Baufeld III allerdings gar nicht zu. Weiterhin wird im Umweltbericht baulich von „nur eine[r] geringe[n] Nutzungsänderung“ ⁷ und von einem geringen Flächenverlust ausgegangen. Auch das kann so nicht stehen bleiben, weil es nicht für Baufeld III gilt. Durch eine intensive Bebauung mit vier Stadtvillen (36 Wohnungen) kann nicht mehr viel Grünfläche übrig bleiben und immerhin handelt es sich mindestens um ein Viertel der Fläche des Bauvorhabens. 	<p>Vorrang vor einer Bebauung und weiteren Zersiedelung in den Außenbereich gewährt.</p> <p>Das Grundstück wurde letztmalig als Parkplatzfläche genutzt. Die bei den Bodenuntersuchungen angetroffenen Böden weisen bis in eine maximale Tiefe von -3,70 m Schadstoffgehalte auf, welche als stadttypisch anzusprechen sind und abfalltechnisch als mittel belastet eingestuft werden (LAGA-Verwertungsklasse Z2). Durch das Bauvorhaben wird für den Bau der Tiefgaragen und Kellerräume die Fläche vollständig ausgeschachtet. Dabei wird der belastete Boden vollständig ausgebaut und der ausgekofferte Boden nicht wieder eingebaut. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist deshalb eine weitere Untersuchung der Bodenmaterialien nach der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht notwendig. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei der Vorgehensweise als nicht relevant einzustufen und bedarf dahingehend keiner weiteren Betrachtung.</p> <p>Für die Baufelder I + II bestehen bereits Bebauungen mit entsprechender Nutzung, wodurch die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen, die einen Großteil des Geltungsbereiches einnehmen, eingeschränkt werden. Sowohl die Baufelder I + II als auch das Baufeld III, auf dem eine Parkplatzfläche angelegt wurde, liegen im innerstädtischen Bereich der Stadt Ludwigshafen; sie sind umgeben von Wohnbebauungen. Hierdurch beschränken sich die Möglichkeiten einer sinnvollen Folge- bzw. Umnutzung. Wie die Anregungsträgerin richtig schreibt, beziehen sich die Aussagen zum Schutzgut „Fläche“ auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches.</p> <p>Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die gesamten Böden im Geltungsbereich stark anthropogen überprägt sind und in weiten Teilen keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr aufweisen. Auf Baufeld III wurde in den 1970er Jahren ein Parkplatz angelegt, der von Grünfläche und Siedlungsgehölzen umgeben ist. Derzeit wird dieser allerdings auch nicht mehr genutzt. Die Umnutzung des Baufeldes</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung									
	<ul style="list-style-type: none"> Im Umweltbericht heißt es auch: „Ohne Vorbelastung würden die Böden hinsichtlich Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung bewertet werden (LGB 2020). Jedoch besitzen die versiegelten [...] Böden eine geringe bzw. keine Bedeutung für die genannten Funktionen.“⁶ Auch hier wird nur von versiegelten Böden ausgegangen, also nicht von Baufeld III. Aus der Begründung kann abgeleitet werden, dass Baufeld III, da nicht versiegelt, eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen hat. Und genau das gilt es bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. 	<p>III als Wohngebiet bedeutet eine Aufwertung der ansonsten brachliegenden versiegelten Fläche inmitten des Stadtgebietes. Auch für Baufeld III ist die Nutzungsänderung im Hinblick auf die Nutzung der umliegenden Flächen, ebenfalls überwiegend als Wohnbebauung, nicht als starke Veränderung einzustufen.</p> <p>Mit ca. 3.370 m² Grundstücksfläche nimmt Baufeld III rd. 27% der Gesamtgrundstücksfläche (Baufeld I + II + III) im Geltungsbereich ein. Die Bestands- und Planungssituation auf Baufeld III ist wie folgt zusammengesetzt:</p> <table border="1" data-bbox="1279 555 2085 799"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Planung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Unversiegelte Flächen, begrünte Flächen</td> <td>Siedlungsgehölze und Pflanzenbeete: 1.718 m² (51 % des Grundstücksfläche)</td> <td>Unversiegelte bzw. begrünte Flächen: 1.556 m² (46 % des Grundstücksfläche)</td> </tr> <tr> <td>Versiegelte Fläche</td> <td>v. a. Parkplatzfläche, sowie kleine Flächenanteile der angrenzenden Gebäude: 1.653 m² (49 % des Grundstücksfläche)</td> <td>überbaute Flächen (Gebäude) und durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen: 1.815 m² (54 % des Grundstücksfläche)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Darlegung der Bestands- und Planungssituation für Baufeld III zeigt einen Verlust von 162 m² unversiegelter Fläche bzw. die Zunahme der Versiegelung von 162 m² auf. Die begrünte Fläche in diesem Baufeld liegt weiterhin bei 1.556 m², was im Vergleich zur Grundstücksfläche einem üblichen Maß für ein Wohngebiet entspricht (maximale Versiegelung 60 % eines Grundstückes – vgl. Baunutzungsverordnung). Die Einschätzung eines „geringen Flächenverlustes“ bei einem Verlust von 162 m² unversiegelter Fläche (entspricht ca. 5%) ist somit berechtigt. Zudem werden die 275m² als Dachflächen der Wohngebäude begrünt.</p> <p>Der Umweltbericht weist bereits in der allgemeinen Bestandsbeschreibung (s. Umweltbericht S. 8) sowie in der Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten des Schutzgutes Boden (s. Umweltbericht S. 10) auf die „starke Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse“ sowie die „starke anthropogene Überprägung“ der Böden im gesamten Geltungsbereich hin. Die Böden weisen im Siedlungsbereich keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr auf; zudem ist durch die Nutzung als</p>		Bestand	Planung	Unversiegelte Flächen, begrünte Flächen	Siedlungsgehölze und Pflanzenbeete: 1.718 m ² (51 % des Grundstücksfläche)	Unversiegelte bzw. begrünte Flächen: 1.556 m ² (46 % des Grundstücksfläche)	Versiegelte Fläche	v. a. Parkplatzfläche, sowie kleine Flächenanteile der angrenzenden Gebäude: 1.653 m ² (49 % des Grundstücksfläche)	überbaute Flächen (Gebäude) und durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen: 1.815 m ² (54 % des Grundstücksfläche)
	Bestand	Planung									
Unversiegelte Flächen, begrünte Flächen	Siedlungsgehölze und Pflanzenbeete: 1.718 m ² (51 % des Grundstücksfläche)	Unversiegelte bzw. begrünte Flächen: 1.556 m ² (46 % des Grundstücksfläche)									
Versiegelte Fläche	v. a. Parkplatzfläche, sowie kleine Flächenanteile der angrenzenden Gebäude: 1.653 m ² (49 % des Grundstücksfläche)	überbaute Flächen (Gebäude) und durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen: 1.815 m ² (54 % des Grundstücksfläche)									

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Siedlungsfläche mit angrenzenden Verkehrswegen von einer extremen Bodenverdichtung auszugehen (s. Umweltbericht S. 10). Diese Aussage gilt auch für das nicht von Gebäuden bebaute Baufeld III; auch die Parkplatzfläche, die den Großteil von Baufeld III einnimmt, wird als Versiegelung der Bodenfläche bewertet. Die Bodenbewertung erfolgt auf Basis der Erfüllung der Bodenfunktionen „Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen“ (Biotopentwicklungspotential sowie Ertragspotential), „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ (Feldkapazität) sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ (Nitratrückhaltevermögen). Im Bereich des Baufelds III zeigt der Boden durch die Anlage der Parkplatzfläche und der damit einhergegangenen Verdichtung und Umlagerung keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr. Das Ertragspotential sowie das Biotopentwicklungspotential entfallen in diesen Bereichen vollständig, Nitratrückhaltevermögen sowie Feldkapazität sind bis auf ein Minimum reduziert. Im Bereich der umgebenden Grünstrukturen sind die Funktionen ebenfalls stark beeinträchtigt, lediglich das Nitratrückhaltevermögen sowie die Feldkapazität ist im Vergleich zur Parkplatzfläche höher einzustufen.</p> <p>Die Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten des Schutzgutes „Boden“ (s. Umweltbericht S. 10) geht vom natürlichen Ausgangszustand für die Bodenbildung aus, d. h. ohne die Beeinträchtigung der Böden durch anthropogene Nutzungen oder Beeinträchtigungen. Im Bereich der Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“, in der die Stadt Ludwigshafen zu verorten ist, entwickelten sich aus den dort natürlicherweise vorkommenden holozänen, fluviatilen Sedimenten vor allem Gley-Vegen und Tschernitzen aus. Diese Bodentypen zeigen unter der Voraussetzung ihrer natürlichen Lagerung und Unge­störtheit ein sehr hohes bzw. hohes Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen. Die Betrachtung der Bodengroßlandschaften basiert auf dem Maßstab 1:200.000, der für die allgemeine Beschreibung der natürlichen Bodenverhältnisse in einem Untersuchungsgebiet üblicherweise verwendet wird. Bei der Betrachtung der großmaßstäbigeren Bewertung nach BFD5L (Maßstab 1:5.000) im frei zugänglichen LGB Kartenviewer (Online unter: https://mapclient.lgb-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> In Punkt 6.2.2, der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), heißt es außerdem beim Punkt Klima/Luft bezüglich der Empfindlichkeit: „Aufgrund der o.g. Ausführungen zur Bedeutung werden die bestehenden Bäume im Geltungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust bewertet“.⁹ Und dennoch sollen 1600m² Bäume und Sträucher weichen? <p>→ Wir halten es aufgrund der aufgeführten Argumente in Punkt 3 Verkehr (höheres Verkehrsaufkommen durch intensive Wohnbebauung) und insbesondere Punkt 4 Umwelt-/Klimaverträ-</p> <p>⁴ ebda. S. 14ä ⁵ ebda. S. 15 ⁶ ebda. S. 26 ⁷ ebda. S. 26 ⁸ ebda. S. 27 ⁹ ebda. S. 29</p>	<p>rlp.de/?app=lgb&view_id=18) zeigen die Böden keinerlei Bodenfunktionen mehr auf. Eine Ableitung einer hohen bis sehr hohen Bedeutung der Bodenfläche des Baufelds III für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen ist somit aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung sowie der stark anthropogenen Überprägung der Bodenflächen im gesamten Stadtgebiet nicht richtig. Die Bedeutung der Böden sowie ihre Empfindlichkeit und Vorbelastung sind auf Seite 10 und 11 des Umweltberichtes dargelegt. Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist insgesamt als sehr gering einzustufen; die versiegelten und anthropogen überprägten Böden besitzen eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Bodenfunktionen.</p> <p>Die Baumreihen entlang der Straßenzüge werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten. Die östlich und westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen mit Gehölzstrukturen (Bayernplatz / Koschatplatz) bleiben vom Vorhaben unberührt. Diesen kommt eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zu. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen sowie Dachbegrünung übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze, bindet Staub und dient der Regenwasserrückhaltung. Des Weiteren wird die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet in Baufeld 3 an geeigneten Fassadenflächen eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen vorzusehen.</p> <p>Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Flächenbedeutung, vor allem die zum aktuellen Zeitpunkt nicht genutzten Gebäude- (Baufeld I) und Parkplatzflächen (Baufeld III) erfahren eine Aufwertung. Durch die Reduktion des vollversiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigende Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach. Für den Geltungsbereich wird bei Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen eine Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche sowie ein Gewinn an</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>lichkeit / Artenschutz gemäß Umweltgutachten für unabdingbar, Baufeld III gesondert als unbebaute Fläche mit einem hohen Wirkungsgrad bezüglich Klima/Luft (Bäume, Luftstrom) und Wasser (Infiltrationsfläche) zu betrachten und dieses aus genannten Gründen nicht in der vorhabensbezogenen Weise vom Bauträger bebauen zu lassen.</p> <p>Außerdem würden wir es begrüßen, wenn die Stadt mit [REDACTED] und den Bürgerinnen und Bürgern bezüglich der Nutzung von Baufeld III bzw. I und II in einen konstruktiven Dialog treten würde.</p>	<p>Freiflächen durch die Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen bewirkt.</p> <p>Die Darlegungen und Abhandlungen im Umweltbericht entsprechen für die gutachterliche Abschätzung der Umweltauswirkungen notwendigen Tiefe.</p> <p>Die Forderung nach einer „Freihaltung“ des Baufeldes III widerspricht dem Ziel der Stadt Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu schaffen.</p> <p>Bedeutsame Grün- bzw. Freiflächen sind unmittelbar angrenzend vorhanden. Der Bayerplatz weist eine Freifläche von ca. 3.300 m² (inklusive Spielplatz) auf. In ca. 100 m Entfernung ist zudem der Koschatplatz mit einer Freifläche von ca. 2.100 m² vorhanden.</p> <p>Vertreter*innen der Bürgerinitiative wurde zu einem Gespräch bei dem Baudezernenten eingeladen. Auch auf Rückfrage erfolgte keine Zu- oder Absage. Dennoch wurde der angebotene Termin freigehalten und eine gewisse Zeit auf Vertreter*innen der Bürgerinitiative gewartet. Die Gesprächseinladung wurde letztendlich allerdings nicht angenommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p>Bürger 6</p> <p>- Stellungnahme vom 09.07.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gestern haben Sie per Mail ein Schreiben von [REDACTED] in Bezug auf das Projekt auf dem alten Pfalzwerke-Areal bekommen. Aus Gründen, [REDACTED] gerne im direkten Gespräch erläutern, ist dieses Schreiben nicht mit konkreten Namen versehen. Reicht das für die Berücksichtigung der Einwände im Rahmen des Offenlegungsprozesses aus, oder benötigen Sie dafür konkrete Personenangaben? Bitte teilen Sie uns zudem noch einmal schriftlich mit, wer das Umwelt-/Windgutachten zu diesem Bauvorhaben beauftragt und auch bezahlt hat. Mit der Bitte um Rückmeldung an obigen Verteiler und den besten Grüßen [REDACTED]</p>	<p>Die E-Mail ist ausreichend, sodass die Einwände im Rahmen des Offenlegungsprozesses aufgenommen werden, konkrete Personenangaben sind nicht notwendig. Durch die angegebene E-Mail-Adresse können die Anregungsträger im Nachgang zum Verfahren dennoch über das Abwägungsergebnis informiert werden.</p> <p>Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (wie auch vorliegend vorzufinden) ist es üblich, dass alle notwendigen Gutachten sowie auch die anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger beauftragt bzw. bezahlt werden. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger zu Beginn des Verfahrens in einem Kooperationsvertrag. Die Ergebnisse der eingeholten Gutachten werden allerdings mit den sachbefassten Fachdienststellen der Stadt Ludwigshafen besprochen und von diesen geprüft.</p>
7.	<p>Bürger 7</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Folgenden möchte ich mein Monitum zur Bebauung des ehemaligen Pfalzwerkeareals vorbringen. Hier erscheint mir v. a. die Bebauung des dritten Bauabschnittes ermahnenwert. Die Bebauung dieses Abschnittes wird die Temperatur am Bayernspielplatz, die durch den Klimawandel sich ohnehin erhöht haben dürfte, unerträglicher machen. Daher wäre an dieser Stelle eine reduzierte Bebauung im Auge zu fassen.</p>	<p>Aufgrund der nebenstehenden Anregungen wurde von der Verwaltung eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Gemäß Gutachter ist eine spürbare und maßgebliche Erwärmung in den Nutzungszeiten des Spielplatzes mit hieraus resultierenden deutlichen Auswirkungen auf das Hitzeempfinden von Kindern und Eltern nicht zu erwarten. Dies hat folgende Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Wärmeempfinden des Menschen wird nicht nur von der Lufttemperatur, sondern insbesondere von den Einstrahlungsbedingungen (jahres- und tageszeitliche Varianz, Schattenwurf, langwellige Abstrahlung von Objekten in der Umgebung) sowie der Windgeschwindigkeit und der Luftfeuchtigkeit beeinflusst. Der Spielplatz liegt aktuell aufgrund der hohen, dicht belaubten Bäume auf dem Bayernplatz in den typischen nachmittäglichen Nutzungszeiten, die im Tagesverlauf zudem die größte Hitzebelastung aufweisen, fast durchgängig im Schatten. Dies wird auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter der Fall sein. Somit werden auf dem Spielplatz unter Berücksichtigung der bei südlichen und südwestlichen

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Anströmungsrichtungen zurückgehenden bodennahen Windgeschwindigkeit weiterhin günstige bioklimatische Bedingungen herrschen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse stellen das Worst-Case-Szenario dar, da in den Simulationsrechnungen lediglich die Gebäude, nicht aber die Bäume und Sträucher als Strömungshindernisse berücksichtigt wurden. Insbesondere im belaubten Zustand kann die Vegetation aber zu deutlichen Minderungen der Windgeschwindigkeit, insbesondere in den bodennahen Luftschichten führen. Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse repräsentieren somit eher die winterlichen Durchlüftungsverhältnisse bei unbelaubter Vegetation und nicht die sommerlichen Verhältnisse bei belaubter Vegetation. Für die südwestliche Anströmungsrichtung, welche für die Aussagen zum Bayernplatz relevant ist, bedeutet dies, dass in der Ist-Situation der strömungshemmende Einfluss der vorhandenen Bäume und Sträucher auf Baufeld 3 unberücksichtigt blieb. Somit wird in der Ist-Situation in Bezug auf den Sommerfall von tendenziell zu hohen Windgeschwindigkeiten ausgegangen, was im Vergleich mit der sommerlichen Plansituation zu entsprechend großen Differenzen führt, die so in der Realität nicht anzutreffen sein werden. - Auf Baufeld 3 befinden sich heute ca. 1.600 m² Bäume und Sträucher, von denen eine kühlende Brise für den Bayernplatz ausgeht. Allerdings besteht auf Baufeld 3 auch heute bereits eine ca. 1.500 m² große versiegelte Parkplatzfläche, die sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen entsprechend stark aufheizt. Beim Überströmen des Baugrundstückes aus südwestlicher Richtung ergeben sich für die Luft somit sowohl abkühlende als auch aufwärmende Effekte, die sich – rein auf die jeweiligen Flächengrößen bezogen – ausgleichen dürften. - Die Überwärmung von Städten gegenüber ihrem Umland („städtische Wärmeinsel“) ist besonders in den frühen Abendstunden nach Sonnenuntergang besonders ausgeprägt. In dieser Zeit geben die Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen die im Ta-

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gesverlauf gespeicherte Wärme an die Umgebung ab und verhindern, bzw. verlangsamen so ein effektives Auskühlen. Während der Tagesstunden ist der Wärmeinseleffekt hingegen weniger stark ausgeprägt, bzw. nicht vorhanden. Dies ist insbesondere auf die abschattende Wirkung von Gebäuden und die hieraus resultierende Minderung der solaren Direktstrahlung in Bodennähe zurückzuführen. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zusätzliche Wärme der Gebäude erst in den Abend- und Nachtstunden (also außerhalb der Nutzungszeiten des Spielplatzes) abgegeben wird. Eine Erhöhung der Lufttemperatur durch die geplanten Gebäude auf dem Baufeld III ist während der hitzerelevanten Nachmittagsstunden, die in der Regel mit den typischen Nutzungszeiten des Spielplatzes zusammenfallen, eher nicht zu erwarten.</p> <p>Im Gutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von $< 0,4$ (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation nichtberücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen werden (vgl. Windgutachten S. 9).</p> <p>Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von $0,6 - 0,9$ auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden.</p> <p>In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem Bayernplatz um $-0,1$ bis $-0,4$ durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von $0,4 - 0,6$ (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zudem sollten in diesem Bauabschnitt nicht nur Wohnhäuser entstehen, sondern auch Räumlichkeiten für Cafés z. B. etc. zur Nichtverschlechterung der Wohnqualität im Viertel, denn zusätzlicher Wohnraum ohne zusätzliche Infrastruktur hat zwangsläufig eine Verschlechterung der WLebensqualität zur Folge.</p>	<p>sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind in Kombination mit den Anlagen zu betrachten. Trotz der geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse gewahrt werden und keine unzumutbare Veränderung des Mikroklimas entsteht.</p> <p>Durch die Ansiedlung von Cafés o.ä. würden auch in den Abendstunden vermehrt Gäste mit ihren Autos in das Quartier kommen. Zudem wären für gastronomische Betriebe zusätzliche Stellplätze erforderlich. Aufgrund der von den weiteren vorgebrachten Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern zur angespannten Parksituation und zusätzlichen Belastung durch neue Bewohner ist eine weitere Belastung, welche durch gastronomische Betriebe entstehen würde, nicht zielführend. Gastronomische Betriebe würden weiterhin auch eine erhöhte Lärmbelastung vor allem in den Abendstunden hervorrufen.</p>
8.	<p>Bürger 8 - Stellungnahme vom 15.07.2020 Anregungen durch die benachbarte Anwohnerschaft zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 668 ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Vorhaben werden folgende Anregungen gemacht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geplanten Bauhöhen / Geschosshöhen sollten deutlich reduziert werden. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten / Bewohner sollte damit entsprechend reduziert werden. 2. Die verkehrstechnische Organisation des Kitabetriebs sollte nachgereicht werden. 3. Der bestehende öffentliche Parkraum soll geschützt und aufgrund des jetzt schon bestehenden Bedarfs vergrößert werden. Hierfür ist eine nochmalige realistische Einschätzung der Lage vorzunehmen. 4. Die fehlenden Feuerwehrezufahrten sollten zur Sicherheit der Bewohner ergänzt werden. 5. Die gegenüber der in 2019 vorgestellten Planung reduzierten Erholungsflächen sollten wieder vergrößert werden. 	<p>Zu den Ausführungen siehe unten.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>6. Das Klima des Wohnviertels soll aus Umweltgesichtspunkten unbedingt erhalten werden, indem</p> <ol style="list-style-type: none"> die geplante Bebauung nicht, sondern nur eine in niedrigerer Höhe zugelassen wird, die derzeitige Belüftung der Umgebung des Bayernplatzes durch die niedrigere Bebauung erhalten bleibt, die Bebauung überhaupt erst nach Prüfung des Wurzelverlaufs der Straßenbäume geplant wird, die über die Grundstücksgrenze hineinragenden Baumkronen nicht beschnitten werden zum Erhalt der Kronen und des sauerstofferzeugenden Volumens, echte Infiltrationsflächen mit Verbindung zum Grundwasser geschaffen werden anstelle der geplanten nur oberflächlichen mit geringer Bodentiefe oberhalb der Tiefgaragen, auf die Schaffung von zusätzlichen Kompensationsflächen bestanden wird. <p>7. Die Frage, ob eine zulässige Verflechtung oder eine Interessenkollision zwischen Stadt, Bauherr und Gutachter vorliegt, sollte erklärt werden. Es wirkt bizarr, dass ein Bebauungsplan in seiner Begründung zum Fürsprecher eines Investors wird.</p> <p>8. Die vorgelegten Gutachten, auf die die Stadt ihre Begründung stützt, sollen neu durch unabhängige Gutachter erstellt werden.</p> <p>Im Einzelnen zu diesen Anregungen:</p> <p>1. Bauhöhe</p> <p>Der vorhabensbezogene Bebauungsplan sieht Häuser bzw. Blocks mit bis zu 7 Wohnetagen (EG bis 6.OG) vor. Darin sollen 328 Wohnungen untergebracht werden für ca. 820 Menschen.</p> <p>Die Haushöhe scheint dazu nur an einem willkürlich ausgesuchten Maximalwert orientiert zu sein, nicht an der gesamten Bebauung des Carrés, in dem gebaut werden soll, und seiner Umgebung.</p> <p>Das gilt besonders für Baufeld 3. Dieses wird begrenzt von der Lisztstraße, in der nur Ein-/Zweifamilienhäuser sind (Nr. 111, gegenüber Nr. 136, 134, 128), von den Ein-/Zweifamilienhäusern der Haydnstraße (Nr. 4, 6, gegenüber 1, 3, 5 und Marschnerstraße 14), vom Einfamilienhaus der Lachnerstraße 1. Alle diese Häuser verfügen über ein EG, ein 1.OG und ein DG. Im gesamten Carré sind also keine höheren Gebäude vorhanden.</p> <p>Woher nimmt die Stadt die Argumentation, dass sich die Bebauung in die Umgebung einpasst, wenn eine Geschoszahl bis zum 5.OG neben den direkt angrenzenden Nachbarn (bis 2.OG) vorgesehen wird?</p> <p>Die Haushöhe des nur mit der gegenüberliegenden Ecke befindlichen Haus Lisztstraße 140, das in einem ganz anderen Carré steht, kann nicht maßgebend für die Bebauung des Baufeld 3 sein, da es kein direkt angrenzender Nachbarbau ist. Auch der nur auf der gegenüber liegenden Seite der Lachnerstraße befindliche Altbau der Pfalzwerke kann nicht allein ausschlaggebend sein für die Haushöhe auf dem Baufeld 3 entgegen den drei anderen niedrig bebauten an das Baufeld 3 angrenzenden Seiten.</p>	<p>1. Bei der Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten wird nicht nur das Quartier herangezogen in welchem sich das Flurstück direkt befindet oder die unmittelbaren Nachbarbauten, sondern auch die unmittelbare Umgebungsbebauung über die Straßenzüge hinweg. Die Gebäudehöhen orientieren sich demnach an den unterschiedlichen vorhandenen Strukturen der umliegenden Bebauung. Richtung Osten befinden sich fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachgeschoss sowie ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Das nördlich angrenzende derzeitige Verwaltungsgebäude weist vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss auf, wobei die Geschosshöhen deutlich höher sind als bei einer Wohnbebauung. Südlich und westlich angrenzend befinden sich Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss.</p> <p>Aufgrund dieser bereits vorhandenen unterschiedlichen Bebauungsstruktur ist eine schrittweise Erhöhung der Stockwerke von Süden und Westen Richtung Osten städtebaulich vertretbar und zulässig um einen harmonischen Übergang zu der geschlossenen und höheren Blockrandbebauung zu ermöglichen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Versicherung der Stadt und der Bauherren einer Abflachung hin zu den Nachbarhäusern, um sich der niedrigeren Höhe anzupassen, ist durch das Wegnehmen nur eines Geschosses (runter zum 4.OG) nicht erreicht. Es bleibt zwischen dem Altbestand und den geplanten Neubauten ein signifikanter Sprung. Anderes zu behaupten, ist reines Marketing, keine faktische Darstellung. Dies hatte sich schon auf der frühen Versammlung im Gemeindesaal der Lukaskirche in 2019 gezeigt und dort für großen Protest gesorgt. Dass sich an der Planung dennoch nichts geändert hat, ist enttäuschend.</p> <p>Das Gleiche gilt für die Zahl der geplanten Häuser auf Baufeld 3. Sie passt sich ebenfalls nicht in den Bestand ein. Die geplanten Häuser stehen viel zu dicht. Alle Häuser in diesem Carré sind alleinstehend auf dem jeweiligen Grundstück. Zwei Häuser auf Baufeld 3 würden völlig reichen, wenn man schon nicht auf die Ursprungsbebauung von 1923 mit nur einem Haus zurück gehen möchte. Mit zwei Häusern würde man dem Charakter der vorhandenen Bebauung in diesem Carré Rechnung tragen.</p> <p>Das Baufeld 2 hat an drei Seiten keine benachbarten hohen Bauten (Bayernplatz, Lachnerstraße, Koschatplatz), an zweien davon sogar Freifläche, nur an der vierten Seite (Kurfürstenstraße) das trotzdem niedrigere Finanzamt. Dass man dennoch den denkmalgeschützten Altbau als Orientierung für die Höhe nimmt, ist fast hinnehmbar. Eine Abflachung in Richtung Koschatplatz wäre aber auch hier ansprechender und würde sich in die vorhandene Bebauung besser einfügen.</p> <p>Die Bebauung von Baufeld 1 orientiert sich hinsichtlich der Höhe an den benachbarten Wohnblocks und den Pfalzwerken, allerdings nicht an der derzeit bestehenden viel niedrigeren Bebauung auf dem Gelände selbst. Lediglich ein Teil der geplanten Bebauung, in der Silberstraße, der direkt an das Finanzamt anschließt, ist mit nur 6 Wohnetagen vorgesehen und scheint sich an die vorhandene Bebauung der Höhe nach anzugleichen. Der daran anschließende zur Arnulfstraße und damit zur Kirche zeigende Teil ist wiederum erhöht auf 7 Wohnetagen, genauso wie der Teil in der Kurfürstenstraße. Diese Erhöhung ist überhaupt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Alles in Allem entstehen hier Monsterbauten, die die vorhandene Wohnbebauung erdrücken. Ein Sich-Einfügen in die vorhandene Bebauung entsteht hier nicht, entgegen allen Behauptungen, gerade hierauf geachtet zu haben.</p>	<p>Die Bebauung des Baufeldes 3 hält alle erforderlichen Abstandsflächen ein, weshalb nicht von einer zu dichten Bebauung gesprochen werden kann. Dies wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Die Einschränkung auf die Bebauung des Grundstückes mit lediglich 2 Gebäuden wäre ein Entzug von vorhandenen Baurechten, da eine Bebauung nach § 34 BauGB bereits heute möglich ist, und somit ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte. Vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt wäre dies nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Bereits heute befindet sich eine geschlossene Blockrandbebauung auf Baufeld 2. Die Höhe des bestehenden denkmalgeschützten Verwaltungsbaus wird nicht überschritten, sondern geringfügig unterschritten. Auch entlang des Koschatplatzes bleibt demnach die Gebäudehöhe unterhalb der Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Gebäudeteils. Diese Höhe ist maßgeblich für die Beurteilung der maximalen Gebäudehöhe in diesem Baufeld. Eine Einschränkung hinsichtlich der Höhe wäre erneut ein Eingriff in die Eigentumsrechte und auch städtebaulich nicht begründbar.</p> <p>Maßgeblich für die Beurteilung ist nicht die derzeit vorhandene Bebauung, sondern auch die vorhandene Umgebungsbebauung, die u.a. auch eine 6-geschossige Bebauung aufweist.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird sich die vorhandene Bebauung dennoch in die vorhandenen Strukturen einfügen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Kita</p> <p>Für wen soll die Kita in Baufeld 2 sein? So viele Kinder werden nicht in die vielen kleinen Wohnungen einziehen. Es gibt kaum Wohnungen im Plan, die mit Kinderzimmern ausgestattet sind, und selbst wenn, sind die Kinder nur wenige Jahre in der Kita. Wer kommt dann von wo mit seinen Kindern zu dieser Kita? Die Menschen werden aus den Wohnblocks der Baufelder 1-3 nicht ausziehen, nur weil ihre Kinder nicht mehr in der Kita sind, und sie werden dann entsprechend keinen Platz machen für neue Bewohner mit kleinen Kindern.</p> <p>Es wird stattdessen mehr an- und abfahrenden Verkehr geben von Eltern, die Ihre Kinder von ganz anderswo zur Kita bringen. Hierfür ist weder Raum auf den besonders engen Straßen entlang der Kita (Silcherstraße und Arnulfstraße) noch auf einem fiktiven Vorplatz vor der Kita, der für künftigen Bringverkehr gar nicht vorgesehen ist.</p> <p>Es wäre zu bedenken, ob eine bessere Lösung gefunden werden könnte, wenn die Kita im Wohnblock an anderer Stelle positioniert würde, z.B. an der viel breiteren Kurfürstenstraße, die den Bringverkehr eher auffangen könnte.</p>	<p>2. Die Bebauung zeichnet sich durch einen differenzierten Wohnungsmix, mit einem sehr hohen Anteil von Wohnungen, die durchaus auch für Familien geeignet sind, aus.</p> <p>Die Kindertagesstätte soll zudem nicht alleine zur Deckung des Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen für die neue Wohnbebauung dienen, sondern dem gesamten Stadtteil Süd. Die nebenstehend geschilderte Situation, dass die Familien nicht ausziehen, wenn Ihre Kinder nicht mehr in die Kindertagesstätte gehen, betrifft jede Neuplanung einer Kindertagesstätte und ist dem natürlichen Lauf des Lebens geschuldet. Wichtig ist allerdings, dass im Stadtteil Süd grundsätzlich Kindertagesstättenplätze fehlen und hier geschaffen werden können.</p> <p>Grundsätzlich ist die Kindertagesstätte aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtteil auch sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und muss nicht zwingend mit dem Auto angefahren werden. Eltern und Kindern aber auch zugemutet werden, dass diese einige Minuten zur Kindertagesstätte laufen. Dies ist in einem innerstädtischen bereits gebauten Gebiet meist üblich, da die Platzverhältnisse oft zu gering sind. Ein Beispiel hierfür ist die direkt angrenzende Kindertagesstätte.</p> <p>Viele bereits bestehende und im Betrieb gefestigte Kindertagesstätten befinden sich in einer zentralen, dicht bebauten Lage, weshalb auch an diesem Standort keine unzumutbaren Verkehrsprobleme erwartet werden. Die angrenzenden Straßen sind durchaus geeignet, den überschaubaren Hol-/Bringverkehr aufzunehmen. Da nicht alle Kinder gleichzeitig in eine Kindertagesstätte gebracht werden, wird sich der Hol-/Bringverkehr über ein größeres Zeitfenster verteilen. Ein Beispiel hierfür ist die direkt angrenzende Kindertagesstätte. Sollten dennoch nach Umsetzung und Realisierung der Kindertagesstätte erhebliche Probleme auftreten, können entsprechende Maßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt werden.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Lebensqualität</p> <p>Zu viele Menschen werden auf zu kleinen Raum geplant. Derzeitige haben wir pro Carré in der Nachbarschaft vielleicht 15 Häuser. In den Carrés mit Mehrfamilienhäusern (10-15 Bewohner pro Haus) wären das gesamt ca. 200 Bewohner, bei Einfamilienhäusern wären es weit weniger, ca. 30-60 Bewohner pro Carré. Für die 3 Baufelder würde das bedeuten, wenn man sie wirklich an die vorhandene Bebauung angleichen wollte, dass für ein gesundes Verhältnis lediglich ca. 450 Menschen hier anzusiedeln seien, und keine 820.</p> <p>Was soll eine Verdichtung in diesem derart überhöhtem Maß bezwecken? Wo ist die Masse Mensch, die angeblich hier Wohnraum sucht?</p> <p>Auch wenn die Stadt hier rein politisch eine Verdichtung will, so ist doch auch an die derzeit bestehende Lebensqualität zu denken und daran, wie sich ein Stadtviertel entwickelt, wenn sich zu viele Menschen auf engstem Raum befinden. Der offengelegte Plan sieht nicht nach Erhalt von bestehender Lebensqualität aus und danach, sie mit weiteren willkommenen Menschen zu teilen. Durch die Massierung wird die bestehende Lebensqualität zerstört. Wenn dies das erklärte Ziel der Stadt ist, muss sich über eine künftige Abwanderung von Bürgern, die sich um ihre Lebensqualität betrogen fühlen und an den Stadtrand oder weiter weg ziehen, nicht gewundert werden. Das wäre zu schade. Ludwigshafen profitiert doch davon, viele schönere und lebenswertere Viertel zu haben, als man der Stadt nachsagt.</p> <p>Die Stadt schreibt doch auch in der Planbegründung, dass sie die Wohn- und Lebensqualität aufrechterhalten will. Wie will sie das machen? Mit 328 Wohneinheiten für 820 Menschen in den drei Baufeldern scheint diese Ziel jedenfalls nicht zu erreichen, ganz im Gegenteil. Das Viertel wird sich verändern. Die derzeitige Lebenssituation wird nach dem Bau nicht mehr die gleiche sein.</p> <p>4. Fahrzeuge</p> <p>Mit den neuen Bewohnern auf Baufeld 1-3 werden auch viele Fahrzeuge kommen. Für weitere Fahrzeuge ist im öffentlichen Raum jetzt schon kein Platz mehr.</p> <p>Baufeld 1 sieht bei 82 Wohnungen insgesamt 95 Stellplätze vor; Baufeld 2 sieht bei 210 Wohnungen insgesamt 258 Stellplätze vor; Baufeld 3 sieht bei 36 Wohnungen insgesamt 54 Stellplätze vor.</p> <p>Dabei ist für die meisten Wohnungen nur 1 Stellplatz geplant, für wenige sind es 1,5. Dieser Schlüssel ist völlig an der Realität vorbei. Die meisten Bewohner haben jeder ein Auto, so dass für von 2 Personen bewohnten Wohnungen mit 2 Autos zu rechnen ist, die untergebracht werden müssen.</p> <p>In Baufeld 1 werden obendrein 4 von den 95 Stellplätze an die Kita vergeben. Sie stehen den künftigen Bewohnern gar nicht zur Verfügung. Und es sind auch nur 4. Heißt das, die übrigen Mitarbeiter der Kita sollen auch im öffentlichen Raum vergeblich nach Parkplätzen suchen?</p>	<p>3. Auf die Lebensqualität wirken sich in dem unmittelbaren Umfeld besonders die zwei öffentlichen Grünflächen (Bayernplatz und Koschatplatz) aus. Diese werden durch die Bauleitplanung nicht verändert und bleiben bestehen. Sie werden im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnissen in anderen Teilen von Ludwigshafen für die Lebens- und Umfeldqualität sehr positiv bewertet und bieten auch bei einer moderaten Bevölkerungszunahme ausreichend öffentliche Frei-, Erholungs- und Spielraum. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p> <p>Im Vergleich zu der derzeit bereits bestehenden Bevölkerungszahl im Stadtteil Süd handelt es sich bei der geplanten Neubebauung lediglich um eine geringfügige Zunahme der Bevölkerung, weshalb eine Verschlechterung der Lebensqualität nicht zu befürchten ist.</p> <p>4. Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert wird, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.</p> <p>Diese Festsetzung wurde analog des aktuellen zweiten Wohnungsbauprojektes im Stadtteil Süd und aufgrund der innerstädtischen Lage mit gutem ÖPNV-Angebot in unmittelbarer Nähe, trotz anderslautender Forderung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (vgl. Kapitel 10.3.3, Nr. 7 – S. 146), getroffen.</p> <p>Demnach sind für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen größer als 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Festsetzung richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Regelung liegt zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Insgesamt werden 407 Plätze für 328 Wohneinheiten geschaffen. Das klingt nur deshalb toll, weil man mit der Wohnungszahl argumentiert, die geringer ist als die Stellplatzzahl.</p> <p>Die Realität zeigt, wie schon gesagt, dass jeder zweite Haushalt 2 oder mehr Autos hat, besonders wenn man für Familien mit Kindern plant. Diese haben auch irgendwann Autos und ziehen deshalb nicht automatisch von zu Hause weg.</p> <p>Sieht der Bauherr nicht mehr Stellplätze vor, werden einzelne Bewohner diskriminiert, weil sie gegenüber anderen keinen Stellplatz bekommen, und müssen - entgegen den von der Stadt gemachten Angaben, dass für ausreichend Parkplätze gesorgt sei - auf den überfüllten öffentlichen Parkraum ausweichen.</p> <p>Hieraus wird deutlich, dass man für eine realistische Einschätzung des Bedarfs von der Bewohnerzahl ausgehen muss. Bei 820 geplanten Neubewohnern sind 407 TG-Plätze viel zu wenig.</p> <p>Der Parkplatzschlüssel müsste unbedingt erhöht werden. Da der vorgelegte Plan hierfür aber keinen Raum gibt, bleibt im Umkehrschluss nur, die Zahl der geplanten Bewohner / Wohnungen zu senken, um ein gesundes Gleichgewicht zu schaffen.</p> <p>Zum Parkraumschlüssel noch einmal: die LBO gibt für die Ermittlung eines Parkraumschlüssels nur einen Ermessensspielraum vor zur lokalen Abwägung, also zur Beurteilung der jeweiligen Situation. Hier kommt der Altbestand ins Spiel. Alle vorhandenen Altbauten im Musikerviertel haben keine weitere Grundstücksfläche und entsprechend privaten keine Parkplätze auf dem Grundstück. Die Bewohner solcher Häuser sind auf öffentlichen Parkraum mit oder ohne Anwohnerzone angewiesen. Da die Zahl der Parkplätze sehr begrenzt ist, müssen diese Flächen weiter nur dem Altbestand uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Es dürfen keine weiteren Nutzer (Neunutzer) auf diesen Flächen zugelassen werden, indem die Zahl der Nutznießer an den bestehenden Anwohnerplätzen um die Neubewohner erhöht wird. Da die Stadt für die Neubewohner die Stellplätze als auf den Baufeldern 1-3 nachgewiesen sieht, dürfen diese Neubewohner für weitere Fahrzeuge folgerichtig keine Anwohnerausweise für die ausgewiesenen Anwohnerzonen erhalten. Ist das rechtlich und real durchsetzbar?</p>	<p>Im Baufeld 1 werden bei 82 Wohnungen (davon 19 > 80 m²) insgesamt 95 Stellplätze nachgewiesen, inklusive 4 Stellplätze für die Kindertagesstätte.</p> <p>Im Baufeld 2 werden bei 210 Wohnungen (davon 94 > 80 m²) insgesamt 258 Stellplätze nachgewiesen. Im Baufeld 3 werden bei 36 Wohnungen, alle über 80 m², insgesamt 54 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Zu Beginn des Verfahrens war zunächst mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen worden. Hier hat die Verwaltung noch einmal aufgrund der o. g. Gründe nachgesteuert und nachgebessert.</p> <p>Dieser festgesetzte differenzierte Stellplatzschlüssel hat sich auch am Rheinufer Süd bewährt. Zudem bleibt festzuhalten, dass gemäß qualitativem Mobilitätssteckbrief für die Stadt Ludwigshafen (Forschungsprojekt – Mobilität in Städten) durchschnittlich 1,1 Fahrzeuge pro Haushalt in Ludwigshafen vorhanden sind (https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Verkehr/Repraesentative_Verkehrserhebung/mobilitaetssteckbrief-ludwigshafen.pdf).</p> <p>Bei insgesamt 328 Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit und liegt somit deutlich über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen.</p> <p>Die im Umfeld vorhandenen teilweise sehr alten Wohngebäude wurden vor vielen Jahren, aufgrund anderer Rahmenbedingungen (insgesamt weniger Autos) ohne Stellplatznachweis gebaut, weshalb innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überwiegend eingeschränktes Anwohnerparken (Anwohner frei und 2 Std. mit Parkscheibe oder mit Parkschein) ausgewiesen ist. Die Zahl der vorhandenen Anwohnerstellplätze wird sich durch das Bauvorhaben nicht verändern. Die bestehenden Anwohnerstellplätze bleiben bestehen.</p> <p>Grundsätzlich ist es jedem Bewohner/jeder Bewohnerin, der/die in einem Bewohnerparkgebiet in Ludwigshafen wohnt und gemeldet ist, einen gültigen Führerschein vorzeigen kann und mind. 18 Jahre alt ist</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es ist unbedingt noch einmal darauf aufmerksam zu machen, dass der öffentliche Parkraum jetzt schon überlastet ist, da Bewohner von bis von jenseits der Wittelsbachstraße bereits jetzt schon rund um den Bayernplatz parken müssen, weil es bei ihnen nicht genug Parkraum gibt und die Stadt sogar in 2019 angekündigt hat, dort (Wittelsbachstraße und Umgebung) weiteren Parkraum zu streichen.</p> <p>In der Bayernstraße stehen seit Jahren Nacht für Nacht Fahrzeuge in zweiter Spur, weil keine Parkplätze mehr vorhanden sind. Vor dieser Situation verschließt unsere Stadt einfach die Augen, statt an lebenswerten Lösungen zu arbeiten.</p> <p>Die zu erwartende „Verteuerung des Projekts bei der Forderung von weiteren Parkplätzen“ ist kein Argument, das die Stadt als Begründung für ihren Bebauungsplan anführen darf. Sie muss beim Bauherrn den Nachweis von ausreichend vielen Plätzen erwirken. Wenn sie stattdessen für den Bauherrn argumentiert, muss man ganz deutlich die Frage stellen, wer hier wessen Interessen vertritt.</p>	<p>sowie ein Fahrzeug mit einem Maximalgewicht von 3.500 kg hat, erlaubt einen entsprechenden Parkraumausweis zu beantragen. Rechtlich kann dies nicht verhindert werden. Allerdings werden für die zukünftigen Bewohner Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen, sodass diese nicht zwingend auf Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum angewiesen sind und kein erheblicher neuer Bedarf entsteht.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dessen Umgebung liegt innerhalb der Bewohnerparkzone 12 II. Zunächst kann festgestellt werden, dass die Bewohner jenseits der Wittelsbachstraße einer anderen Bewohnerparkzone zugeordnet sind und keine Berechtigung haben innerhalb der o.g. Bewohnerparkzone rund um den Geltungsbereich zu parken. Für die Bewohnerparkzone 12 II wird nach Auskunft der zuständigen Fachabteilung festgestellt, dass eine vollständige Auslastung der Anwohnerstellplätze durch Ausgabe von Bewohnerparkausweisen nicht gegeben ist. Demnach stehen rein statistisch ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Ein Bewohnerparkausweis berechtigt allerdings nicht zum Parken unmittelbar vor seiner Wohnung, sondern berechtigt zum Parken innerhalb der gesamten Parkzone. Aus diesem Grund kann auch zugemutet werden einen weiter entfernten Parkplatz zu nutzen. Es wird nicht die gesamte Bewohnerparkzone ausgenutzt, Richtung Süden bzw. Südwesten nimmt die Auslastung immer weiter ab.</p> <p>Der Wegfall von Parkraum wurde bereits durch die Wiederherstellung von Parkraum in der Kurfürstenstraße zwischen Sebastian-Bach-Straße und Saarlandstraße ausgeglichen.</p> <p>Es wird auf vorstehende Stellungnahme der Verwaltung hinsichtlich des Stellplatzschlüssels verwiesen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auch die Herunterrechnung des Verkehrsaufkommens anhand der derzeitigen Nutzung durch die Pfalzwerkemitarbeiter ist realitätsfremd. Derzeit wird das Wohngebiet von allen denjenigen Mitarbeitern morgens zugeparkt, die trotz Anwohnerzone das Risiko eines Strafzettels aufgrund der seltenen Kontrollen in Kauf nehmen. Sie verlassen meist erst nachmittags oder abends das Gebiet, so dass für die Anwohner, selbst mit Anwohnerausweis, tagsüber nur schwer freie Plätze zu finden sind. Abends werden die endlich frei gewordenen Plätze von den übrigen Anwohnern beparkt, die nach der Arbeit oder anderen Unternehmungen nach Hause kommen, so dass abends und nachts die gleiche Zahl an Autos im Viertel vorzufinden ist. Durch den Wegfall der Pfalzwerkemitarbeiter entsteht also überhaupt kein freier Parkraum.</p> <p>Künftig werden, wie schon gesagt, die neuen Bewohner, für deren Fahrzeuge kein TG-Platz auf dem Grundstück vorgesehen ist, auch noch den öffentlichen Raum beanspruchen und mehrfach am Tag hin und her fahren für den Weg zur Arbeit, zu verschiedenen Unternehmungen, zum Einkaufen oder auch nicht wegfahren. Auch Lieferfahrten werden erheblich zunehmen, die es für die Mitarbeiter der Pfalzwerke derzeit gar nicht gibt.</p> <p>Die Behauptung der Stadt, dass das Verkehrsaufkommen sinken wird, ist schlichtweg lebensfremd.</p>	<p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Verkehrsberechnung ist wichtig, mit wie vielen Bewohnern zu rechnen ist. Ausgehend davon werden die Wege bzw. Fahrten pro Person (und nicht pro Wohnung) und pro Werktag ermittelt. Dies beinhaltet bereits alle Berufs-, Einkaufs-, Besuchs-, Liefer- und Freizeitfahrten. Im Vergleich zur früheren Nutzung durch die Pfalzwerke ist durch die künftige Wohnnutzung natürlich auch am Abend und am Wochenende mit Fahrten der Bewohner zu rechnen. Deren Anzahl ist aber sonntags üblicherweise aufgrund fehlender Berufsverkehrsfahrten eher gering. Die Anzahl der Fahrten in den Abend- und Nachtstunden ist erfahrungsgemäß ebenfalls eher gering. So entfallen auf die Zeit von 0 – 6 Uhr nur 3 % der täglich Kfz-Fahrten, auch die Zeit zwischen 18 und 23 Uhr ca. 19 % (18-20 Uhr: 13%. 20-24 Uhr: 6%). Diese Verkehrsbelastungen sind sowohl leistungsfähig als auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen als verträglich anzusehen. Es erfolgt lediglich eine andere Verteilung der Verkehrsmengen am Tag. Hinsichtlich der Bewohnerparkzone, des Anwohnerparkens sowie des Stellplatzschlüssels verweist die Verwaltung auf obenstehende Stellungnahme. Es wurde nicht die Aussage getroffen, dass das Verkehrsaufkommen sinken wird. Die Verkehrsbelastung wird bei Vergleich mit der derzeitigen Nutzung nicht zunehmen, sondern ist vergleichbar. Lediglich der Verteilung der Verkehrsmenge wird eine Verschiebung erfahren.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. Sicherheit</p> <p>Warum haben Baufeld 1 und 2 keine Feuerwehruzufahrt, also einen zusätzlichen Rettungsweg nach innen in die Bebauung bzw. von innen aus der Bebauung heraus? In den ausgelegten Plänen sind bei Baufeld 1 und 2 keine Feuerwehruzufahrten erkennbar. Gerade bei so stark bewohnten Wohnblocks ist ein zweiter Rettungsweg unabdingbar. Auf den öffentlichen Flächen außerhalb der Blocks ist, wie oben dargelegt, kein Platz, um im Notfall Feuerwehrautos abzustellen.</p> <p>Wird hier der Aspekt der Sicherheit bei so vielen Menschen in einem Carré etwa außer Acht gelassen? Hier sollte unbedingt nachbessert werden.</p>	<p>5. Gemäß § 15 (4) LBauO muss jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen führen. Bei Gebäuden, die nicht Hochhäuser sind, darf der zweite Rettungsweg über mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen führen.</p> <p>Der erste Rettungsweg aller Wohneinheiten erfolgt über einen direkten Zugang zu notwendigen Treppenräumen oder durch einen notwendigen Flur zum notwendigen Treppenraum. Die zweiten Rettungswege der Wohnungen führt entweder direkt aus den Wohnungen über die geplanten Loggien und über Rettungsgeräte der Feuerwehr (durch tragbare Leitern oder über Hubrettungsfahrzeuge) oder über einen notwendigen Flur zu einem zweiten Treppenraum.</p> <p>Wird der Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt, sind diese Wohnungen unmittelbar vom öffentlichen Verkehrsraum erreichbar.</p> <p>Für die geplanten Maisonette-Wohnungen führt deren erster Rettungsweg meist über eine interne Treppe in das darunterliegende Geschoss und von dort in den notwendigen Treppenraum.</p> <p>Die in § 34 (1) LBauO genannte maximale Rettungswegelänge werden an allen Stellen der Gebäude eingehalten</p> <p>Aufgrund der o.g. Ausführungen sind separate Feuerwehruzufahrten in den Baufeldern 1 und 2 nicht erforderlich. Die Brandschutzkonzepte wurden für alle Baufelder durch einen Brandschutzbeauftragten erstellt und mit der zuständigen Fachdienststelle (Feuerwehr) abgestimmt. Auch für weitere Abstimmungen steht der Brandschutzbeauftragte im Austausch mit der Feuerwehr.</p> <p>Erst im vergangenen Jahr 2019 wurde gemeinsam mit der Feuerwehr eine Sicherheitsbefahrung aller Straßen durchgeführt, um Probleme hinsichtlich der Gewährleistung des Brandschutzes festzustellen. Für</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>6. Erholung</p> <p>Die Erholungsfläche Bayernplatz ist schon jetzt in jedem Sommer sehr voll, da sie Zuflucht bietet für ein noch größeres Einzugsgebiet als in den übrigen Jahreszeiten, weil andere Flächen in der weiteren Umgebung im Sommer keinen Schatten bieten. Die Erholungsfläche wird überfull werden, wenn die neuen Bewohner keinen oder nur einen zu kleinen eigenen Hof bekommen bzw. Nachbarn diesen umgekehrt nicht mitbenutzen dürfen und sich so die Massen nicht verteilen können. Außerdem sind Ruhestörungen in noch größerem als ohnehin schon bestehendem Maße zu erwarten, da sich immer weniger Menschen an die beschilderten Ruhezeiten (ab 21:00 Uhr) halten und die nachts gerufene Polizei sich für nicht zuständig erklärt und fernbleibt.</p> <p>Warum wurde die im Innenhof des Baufeld 2 ursprünglich in 2019 geplante Erholungsfläche verringert und jetzt dafür ein Querriegel mit weiteren Wohnungen geplant? Es sollte doch ein Hof / Garten für die Bewohner entstehen, also eine zusätzliche Erholungsfläche, die die Bewohner selbst nutzen sollten neben dem öffentlichen Bayernplatz. Hier scheint doch den Anforderungen an eine gesunde und begrünte Bebauung im Innenstadtbereich völlig zuwider gehandelt zu werden. Es besteht Klärungsbedarf.</p> <p>7. Umwelt</p> <p>Das Thema Klima, Bäume, Rückschnitt, Wurzelkappung, Entwässerung ist nach genauerer Betrachtung auch nicht zufriedenstellend gelöst. Im Gegenteil. Kritische Punkte werden zwar aufgezeigt, in der Folge aber übergangen.</p>	<p>die 3 Baufelder des Bebauungsplanes wurde keine Probleme festgestellt, weshalb davon ausgegangen wird, dass ausreichend Platz in den öffentlichen Flächen vorhanden sind. Demnach ist die Sicherheit der Bewohner weiterhin gewährleistet.</p> <p>6. Für Mehrfamilienhausbebauung ist grundsätzlich auf dem privaten Grundstück ein Kleinkinderspielplatz gemäß Vorgaben aus der städtischen Satzung nachzuweisen. Die Innenhöfe der einzelnen Baufelder werden u.a. als begrünte Innenhöfe ausgebildet. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die konkrete Freiflächengestaltung, nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt, Bereich Stadtplanung, im Rahmen des Bauantrages dargelegt und eingereicht werden muss. Hierbei wird auf eine ansprechende Qualität besonderen Wert gelegt. Die bereits heute vorkommende Missachtung der Ruhezeiten kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung behoben werden, da dies kein Belang der Bauleitplanung ist. Durch die zusätzliche Wohnbebauung kann allerdings davon ausgegangen werden, dass eine vermehrte soziale Kontrolle entsteht. Der Freibereich des Baufeldes 2 wird gemäß städtischer Satzung hergestellt und bietet somit ausreichend Erholungsfläche zudem wird das Flachdach des Querriegels begrünt, was der Kompensation der Versiegelung durch den Querriegel dient. Insgesamt stehen den Bewohnern ca. 2.100 m² Freifläche im Blockinnenbereich des Baufeldes 2 zur Verfügung. Der derzeitige bestehende Blockinnenbereich ist fast vollständig versiegelt – hier gibt es nur sehr wenige Grünstrukturen. Demnach kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der Innenhofsituation.</p> <p>7. Aufgrund der Entfernung der vollständigen Versiegelung auf Bau-feld 1 und der nahezu vollständigen Versiegelung auf Bau-feld 2 erfahren die Baufelder eine deutliche Aufwertung der Innenhöfe. Ein Beispiel für eine Grünanlage, welche oberhalb einer Tiefgarage angelegt wurde ist die Bebauung am Rheinufer Süd. Hier befinden sich auch</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In Baufeld 1+2 werden zwar die betonierten Innenbereiche entfernt und teilweise durch oberflächliche Begrünung ersetzt. Aber genauso wie in Baufeld 3 befindet sich unter dem gesamten Komplex eine TG, weshalb die begrünten Flächen keinen Kontakt zum Grundwasser haben und der Boden überhitzt und letztlich austrocknet, was einer kompletten Versiegelung gleichkommt.</p> <p>Aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: 6.2.5 „Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes muss ein Abstand von 5 m zwischen Baugrubenkante und Baumkante eingehalten werden.“ 10.3.1 „Bäume im Straßenraum werden zum Erhalt festgesetzt und dürfen durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden.“</p> <p>Wie kann der Baumbestand geschützt werden bei 8m Überhang von der Straße ins Grundstück hinein? Wie werden speziell die Baumkronen geschützt? Sichert die Stadt zu, dass die Kronen nicht beschnitten werden? Hierzu fehlt leider jede Erklärung in der Vorhabensbegründung. Die Deckung des Sauerstoffbedarfs darf nicht beeinträchtigt werden durch Reduzierung der sauerstoffproduzierenden Kronenvolumen.</p>	<p>größtenteils Tiefgaragen unter den Freiflächen. Eine angemessene und ansprechende Begrünung ist demnach möglich.</p> <p>Dieser angemessene Abstand der Bebauung zu den Bestandsbäumen wurde mit den zuständigen städtischen Fachbehörden definiert, hierbei wurde der Erhalt der Straßenbäume stets berücksichtigt.</p> <p>Die Bäume im öffentlichen Raum wurden demnach im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Das bedeutet diese dürfen nicht so weit beschädigt werden, sodass es zu einem Verlust der Bäume kommen würde.</p> <p>Durch das Bauvorhaben wird es zu einer Kronenteileinkürzung kommen, allerdings wurde dieser Eingriff, wie bereits genannt, vorab mit den zuständigen Fachbehörden erläutert. Bei den Rückschnittmaßnahmen handelt es sich um Kronenteileinkürzungen, es werden nur die betroffenen Kronenpartien eingekürzt und nicht die gesamten Bäume. Der Erhalt der Platanen und der Linden ist besonders wichtig und eine Grundlage für die Entwicklung des Wohngebietes an dieser Stelle.</p> <p>Die Kronenteileinkürzungen wurden fachlich bewertet, sodass die Bäume durch diese Maßnahme keinen irreversiblen Schaden erhalten.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere Grünstrukturen und Straßenbäume, welche durch das Bauvorhaben unberührt bleiben und demnach ohne Einschränkung Sauerstoff produzieren. Das weitere Wohnumfeld Richtung Norden und Osten ist als dichte Blockrandbebauung ohne öffentliche Grünbereiche gekennzeichnet. Die zwei vorhandenen Freiflächen in unmittelbarer Umgebung (Bayernplatz - ca. 3.300 m² Freifläche, Koschatplatz – ca. 2.100 m² Freifläche) mit Grünstrukturen sind für die Lebens- und Umfeldqualität im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnissen sehr positiv zu bewerten. Zudem werden durch die geplante Begrünung der Tiefgarage sowie die Dachbegrünung bioklimatische Regenerationsfunktionen übernommen. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze, bindet Staub und dient der Regenwasserrückhaltung.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wie verfährt man bei den Wurzeln? Es soll der Wurzelverlauf geprüft werden, heißt es, und damit sei der Schutz gegeben, heißt es. - Nein! Erst wenn nach der Prüfung und Feststellung des Verlaufs eine Konsequenz zugunsten der Wurzeln kommt, nämlich ein Belassen des Verlaufs und ein Verlegen der Bebauung, dann ist der Schutz der Wurzeln gegeben. Jetzt schon die Einhaltung des Schutzes in der Planbegründung zu bescheinigen, ohne dass geprüft wurde und aufgrund der Prüfung die Pläne / Arbeiten den Feststellungen zum Wurzelverlauf angepasst worden sind, ist nicht korrekt.</p> <p>Dies mahnt im Übrigen auch der NABU in seiner kurzen Mail an die Stadt zurecht an, indem eine Zustimmung nur unter der Bedingung erteilt wird, dass die Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln nach Prüfung auch umgesetzt werden.</p> <p>Also kann die Stadt gar keinen Schutz als bereits erfolgt bescheinigen. Im Gegenteil. Hier ist die Untersuchung abzuwarten und anschließend erst ein Plan über das weitere Vorgehen zu erstellen, der die Platzierung der späteren Bauten erst ermöglicht. Bei derzeitigem Stand der offengelegten Unterlagen kann noch gar nicht geplant werden.</p> <p>Das Windgutachten stellt in seinem Fazit nur auf Gefährdung durch Wind ab. Für uns Anwohner und unser Wohnklima geht es aber gar nicht um Gefahr durch Wind, sondern durch fehlenden Wind.</p> <p>Jetzt schon ist hier kaum ein Luftzug zu spüren. Nach der Zubebauung des Areals wird das noch weniger werden. Was soll daran gut sein?</p> <p>Gerade wegen der abstrahlenden Hitze im Sommer und der jetzt schon seit Jahren vorherrschenden und bekannten völligen Austrocknung und Verstaubung des Geländes muss die ohnehin minimale Belüftung erhalten werden, wenn sie schon nicht verbessert werden kann.</p>	<p>Wie bereits obenstehend genannt wurde im Rahmen der Gespräche zur notwendigen Kronenteileinkürzung auch der Umgang mit den Wurzelbereichen bei den eigentlichen Baumaßnahmen definiert – immer mit dem Hintergrund zum Erhalt der Bäume.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird zudem geregelt, dass die Arbeiten im Wurzelraum durch eine Fachfirma, in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen, durchzuführen sind. Hierdurch wird ebenfalls gewährleistet, dass die Bäume keinen dauerhaften irreversiblen Schaden erleiden. Der Wert der Bäume wurde ermittelt. Auch die Regelung zur Übernahme von Folgekosten durch den Vorhabenträger, welche in den nächsten 20 Jahren entstehen, werden entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Auch der NABU hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben und dargelegt, dass keine negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung gesehen werden, sofern die angegebenen bzw. noch festzulegenden Maßnahmen zum Erhalt der Straßenbäume und zum Schutz der Umwelt eingehalten werden. Diese Maßnahmen sind verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt und zudem wird die Vorhabenträgerin auch im Durchführungsvertrag zur Umsetzung verpflichtet.</p> <p>Im Windgutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von < 0,4 (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation nicht berücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen (vgl. Windgutachten S. 9).</p> <p>Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von 0,6 – 0,9 auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden.</p> <p>In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>S.9 Hier wird jetzt schon eine sehr reduzierte Belüftung als üblich festgestellt.</p> <p>S.10 Die niedrige aufgelockerte Bebauung wirkt sich positiv auf Belüftung aus. Veränderungen sind als marginal zu erwarten. - Nein. Jede Veränderung ist wichtig, nicht marginal. Die positive Belüftungssituation durch die niedrige aufgelockerte Bebauung muss erhalten bleiben.</p> <p>S.11 Es ist eine relevante Reduktion von 0,2 - 0,4 Windfaktor über Baufeld 3 zu erwarten mit Auswirkung auf Bayernplatz und Kurfürstenstraße und damit eine erhöhte Erwärmung auf dem Spielplatz. - Genau das ist das Problem! Und wenn das schon erkannt ist, darf es nicht unter den Tisch gekehrt werden.</p> <p>Die geplante Bebauungshöhe in Baufeld 3 orientiert sich nicht an der niedrigen Bebauung seiner Umgebung. Mit der Überhöhe wird die letzte Belüftungsschneise für den Bayernplatz zerstört und das Klima nachhaltig negativ beeinflusst. Auch aus diesem Grund darf die geplante Bauhöhe nicht verwirklicht werden.</p>	<p>Bayernplatz um -0,1 bis -0,4 durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von 0,4 – 0,6 (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Aus diesem Grund ist die konkrete Untersuchung des Temperaturanstieges in Grad Celsius nicht erforderlich. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind demnach in Kombination mit den Anlagen zu betrachten.</p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Anregungen wurde von der Verwaltung zusätzlich eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Gemäß Gutachter ist eine spürbare und maßgebliche Erwärmung in den Nutzungszeiten des Spielplatzes mit hieraus resultierenden deutlichen Auswirkungen auf das Hitzeempfinden von Kindern und Eltern nicht zu erwarten. Dies hat folgende Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Wärmeempfinden des Menschen wird nicht nur von der Lufttemperatur, sondern insbesondere von den Einstrahlungsbedingungen (jahres- und tageszeitliche Varianz, Schattenwurf, langwellige Abstrahlung von Objekten in der Umgebung) sowie der Windgeschwindigkeit und der Luftfeuchtigkeit beeinflusst. Der Spielplatz liegt aktuell aufgrund der hohen, dicht belaubten Bäume auf dem Bayernplatz in den typischen nachmittäglichen Nutzungszeiten, die im Tagesverlauf zudem die größte Hitzebelastung aufweisen, fast durchgängig im Schatten. Dies wird auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter der Fall sein. Somit werden auf dem Spielplatz unter Berücksichtigung der bei südlichen und südwestlichen Anströmungsrichtungen zurückgehenden bodennahen Windgeschwindigkeit weiterhin günstige bioklimatische Bedingungen herrschen. - Auf Baufeld 3 befinden sich heute ca. 1.600 m² Bäume und Sträucher, von denen eine kühlende Brise für den Bayernplatz ausgeht.

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Allerdings besteht auf Baufeld 3 auch heute bereits eine ca. 1.500 m² große versiegelte Parkplatzfläche, sie sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen entsprechend stark aufheizt. Beim Überströmen des Baugrundstückes aus südwestlicher Richtung ergeben sich für die Luft somit sowohl abkühlende als auch aufwärmende Effekte, die sich – rein auf die jeweiligen Flächengrößen bezogen – ausgleichen dürften.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Überwärmung von Städten gegenüber ihrem Umland („städtische Wärmeinsel“) ist besonders in den frühen Abendstunden nach Sonnenuntergang besonders ausgeprägt. In dieser Zeit geben die Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen die im Tagesverlauf gespeicherte Wärme an die Umgebung ab und verhindern, bzw. verlangsamen so ein effektives Auskühlen. Während der Tagesstunden ist der Wärmeinseleffekt hingegen weniger stark ausgeprägt, bzw. nicht vorhanden. Dies ist insbesondere auf die abschattende Wirkung von Gebäuden und die hieraus resultierende Minderung der solaren Direktstrahlung in Bodennähe zurückzuführen. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zusätzliche Wärme der Gebäude erst in den Abend- und Nachtstunden (also außerhalb der Nutzungszeiten des Spielplatzes) abgegeben wird. Eine Erhöhung der Lufttemperatur durch die geplanten Gebäude auf dem Baufeld III ist während der hitzerelevanten Nachmittagsstunden, die in der Regel mit den typischen Nutzungszeiten des Spielplatzes zusammenfallen, eher nicht zu erwarten. <p>Hinsichtlich der geplanten Höhe in Baufeld 3 verweist die Verwaltung auf das bereits bestehende Baurecht nach § 34 BauGB. Demnach wäre auch in Baufeld 3 eine geschlossene Bebauung Richtung Bayernplatz zulässig. Um dennoch die aufgelockerte südlich angrenzende Bebauung angemessen zu berücksichtigen wurde eine geschlossene Bebauung seitens der Stadt abgelehnt und eine aufgelockerte Bebauung mit gestaffelten Höhen gefordert. Des Weiteren verweist die Verwaltung auf Ihre Stellungnahme zu Nr. 1 des Einwenders / der Einwenderin.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zum Umweltgutachten noch einmal im Detail:</p> <p>Geringe Empfindlichkeit der Baufelder werden festgestellt, da die Baufelder bereits stark versiegelt sind und sich durch die Planrealisierung nichts verschlechtert. - Diese Ansicht ergibt sich zunächst als Gesamtsicht nach Bilanzierung aller 3 Baufelder. Aber warum kann man nichts zur Verbesserung der Situation von den Bauherren fordern? Es wird wegen der TG überall eine Versickerung nur in geringem Maß möglich, wenn durch die ganzflächige TG der Kontakt zum Grundwasser abgeschnitten ist und die Entwässerung in relativ geringer Tiefe doch abgelenkt werden muss, weg von der Bausubstanz, um diese nicht zu schädigen. Also liegen keine echten Infiltrationsflächen mit Verbindung zum Grundwasser vor, sondern nur kleine Oberflächen mit geringer Tiefe.</p> <p>S.13 Bedeutung des Klimas spricht die Erwärmung durch die Verringerung des Luftzugs an und das Fehlen weiterer Frischluftzufuhr durch die Massierung der Bebauung. Die Erwärmung ist in den letzten heißen Sommern phasenweise schon bis ins Unerträgliche gestiegen, auch die Austrocknung des Geländes und die dadurch bedingte Verstaubung (s.o.). Die Empfindlichkeit bezüglich einer Veränderung ist als hoch beschrieben, wird aber als typisch bezeichnet. Gerade wegen dieser hohen Empfindlichkeit kann eine Verschlechterung durch Verbauen des Zuluftkanals, der für Abkühlung sorgt, nicht hingenommen werden.</p> <p>S.20 Die Empfindlichkeit der an das Vorhaben angrenzenden Grünflächen ist hoch. - Hier steht es noch einmal.</p> <p>S.21 Die Baumbestände entlang des öffentlichen Straßenraums sollen vollständig erhalten bleiben, sie haben – aufgrund ihres stadtbildprägenden Charakters – eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einem möglichen Verlust. - Und hier steht es wieder.</p> <p>S.22, 3. Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans ist mit Zustandserhalt zu rechnen. - Das heißt im Umkehrschluss, dass bei Durchführung des Bebauungsplans nicht mit Erhalt, sondern mit Verschlechterung zu rechnen ist!</p>	<p>Trotz der geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse gewahrt werden und keine unzumutbaren Veränderungen des Mikroklimas entsteht.</p> <p>Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Flächenbedeutung, vor allem die zum aktuellen Zeitpunkt nicht genutzten Gebäude- (Baufeld I) und Parkplatzflächen (Baufeld III) erfahren eine Aufwertung. Durch die Reduktion des vollversiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigende Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach. Für den Geltungsbereich wird bei Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen eine Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche sowie ein Gewinn an Freiflächen durch die Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen bewirkt. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen sowie Dachbegrünung übernehmen, wie bereits obenstehend beschrieben, eine bioklimatische Regenerationsfunktion.</p> <p>Die angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Koschatplatz, Bayernplatz mit über 5.000m² unversiegelter Fläche) werden durch den Bebauungsplan nicht verändert und bleiben bestehen. Diese sind im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnissen in Ludwigshafen, für die Lebens- und Umfeldqualität sehr positiv zu bewerten und bieten auch bei einer moderaten Bevölkerungszunahme einen ausreichenden öffentlichen Frei-, Erholungs- und Spielraum. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p> <p>Auf S. 22 des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben beschrieben. Zusammenfassend wird hier allerdings festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit das Vorhaben keine Beeinträchtigungen für</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>S.25 spricht von einer Vergrößerung der Infiltrationsfläche. - Wie soll Infiltration funktionieren, wenn nach wenigen Zentimetern/Metern eine TG kommt? Wo geht das Wasser dann hin? Es wird nur eine Ableitung möglich sein, weg von der Bausubstanz, und wohin? Nach außerhalb des Grundstücks? In die Kanalisation? Hier fehlen genauere Angaben.</p> <p>Was ist mit der Versorgung der Straßenbäume? Haben diese nur noch die ein bis zwei Quadratmeter offene Fläche zur Verfügung, aus denen der Stamm hervorkommt? Dorthin kommt aufgrund der dichten Kronen nie ein einziger Tropfen Wasser. Wo soll also das die Wurzeln versorgende Wasser herkommen, wenn drum herum alles zubetoniert wird? Auch hier besteht weiterer Klärungsbedarf.</p> <p>S.30 Das Fazit zu 4, dass die Pläne unbedenklich sind, ist nicht nachvollziehbar, wenn doch in 4 deutlich einige Beeinträchtigungen genannt werden.</p>	<p>die jeweiligen Schutzgüter bewirken. Im Fazit (S. 30 des Umweltberichtes) heißt es: „Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Aufgrund dieses Ergebnisses der Umweltprüfung kann keine Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben bei diesen zu einer Erhöhung der Umweltbeeinträchtigung bzw. des Umweltrisikos führen.“</p> <p>Gemäß Stellungnahme der zuständigen Fachdienststelle „Stadtentwässerung und Straßenunterhalt“ ist die genaue Ermittlung der Mehrversiegelung, des Niederschlagsabflusses und der zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen der Antragsstellung zur Baugenehmigung vorzunehmen und mit dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, abzustimmen.</p> <p>Hinsichtlich der Versorgung der Straßenbäume wird festgestellt, dass die Platanen aufgrund ihrer Größe ein ausreichend tiefes Wurzelwerk aufweisen, sodass sie auch nach einer Bebauung des Baufeldes III ausreichend versorgt sind. Ein Beispiel für Platanen entlang von Straßenzügen mit dahinterliegenden versiegelten Grundstücken ist die Bebauung am Rheinufer Süd, speziell in der Max-Pechstein-Straße. Hier erfolgte vor einigen Jahren ebenfalls eine Bebauung mit Tiefgaragen auf einer zuvor vollständig brachliegenden grünen Fläche. Diese Platanen stehen auch heute noch und sind gut entwickelt. Ein weiteres Beispiel ist der Bereich der Roonstraße südlich Halbergstraße – hier befinden sich ebenfalls Platanen im Straßenraum welchen noch extremeren Bedingungen ausgesetzt sind, da östlich angrenzend eine vollversiegelte Fläche ist/war. Die Befürchtung die Straßenbäume könnten austrocknen kann demnach, aufgrund der vorgenannten positiven Beispiele, bereits nicht geteilt werden.</p> <p>Da bei der geplanten Bebauung des Baufeldes III die Tiefgarage nicht an die Grundstücksgrenze heranrückt, sondern ebenso wie die Wohngebäude abgerückt ist, werden Vorgärten entlang der Straßenzüge entstehen, welche sich im Nahbereich der Wurzeln befinden. Diese sind gemäß Bebauungsplan dauerhaft flächendeckend zu begrünen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>S.31, Ziff. 6. Es soll ein Abstand von 5m zwischen Baugrube und Baumkante eingehalten und es sollen Versickerungsflächen berücksichtigt werden. - Hierzu siehe bereits oben. Wieso wird auf S.32 gesagt, dass keine Kompensationsmaßnahmen nötig sind, wenn doch Verschlechterungen erwartet werden?</p> <p>Das Umweltgutachten votiert in seinem Fazit für den Wohnbedarf und die Verdichtungspläne der Stadt und damit für den am Bauvorhaben des Investors orientierten Bebauungsplan. Es hat aber als neutrales Gutachten über die Umwelt eben nur über ihre Prüfaufgabe, die Umweltaspekte und die zu erwartenden Änderungen, zu befinden, ohne für irgendeine Richtung Stellung zu beziehen. Ein Fürsprechen, hier für die geplante Investition und die Planabsichten der Stadt, lässt Zweifel an der Unabhängigkeit der Gutachter aufkommen. Möglicherweise wäre es gut, das vorliegende Gutachten abzulehnen und ein neues unabhängiges Gutachten zu erstellen.</p> <p>Alle Fazits des Umweltgutachtens und der Planbegründung seitens der Stadt, die sich ja aus dem Gutachten für ihre Begründung bedient, werden nach Bilanzierung in der Summe gesehen. Dass es nachweislich einzelne negative Veränderungen geben wird, steht zwar außer Frage. Sie werden aber durch eine unsachliche Mehrgewichtung von positiv dargestellten Punkten derart aufgewogen, dass sie nicht mehr zum Tragen kommen. Dies kommt einer Verschleierung der Tatsachen gleich, die keinesfalls hingenommen werden kann.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen Bereich, welcher demnach unversiegelt ist und das Niederschlagswasser in diesen Flächen versickert werden kann. Entlang der Bayern- bzw. Lisztstraße sowie Lachnerstraße entstehen ca. 280 m² unversiegelte Fläche. Zudem sind entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 310 m² unversiegelte Fläche, welche zusätzlich der Niederschlagsversickerung dient.</p> <p>Da es sich um ein Vorhaben im sogenannten Innenbereich handelt ist ein Ausgleich / eine gleichwertige Kompensation für die Rodung von Gehölzen gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Dennoch übernehmen gemäß Umweltbericht die geplanten Dachbegrünungen und die Begrünung der Tiefgarage eine bioklimatische Regenerationsfunktion, welche sich positiv auf das lokale Kleinklima auswirken. Des Weiteren sind die Baumreihen entlang der Straßen als klimarelevante Strukturen anzusehen, welche erhalten bleiben und sich somit auch positiv auswirken.</p> <p>Da es sich um ein anerkanntes Gutachterbüro handelt, kann nicht von einem Gefälligkeitsgutachten gesprochen werden. Gutachter müssen Ihre Aussagen eines Gutachtens fachlich vertreten können.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>8. Verflechtung</p> <p>Weiter steht - unabhängig von aktuellen Amtsinhabern - die Frage zur Klärung im Raum, in wie weit es zulässig war, dass die Stadt Ludwigshafen als Anteilseigner der Pfalzwerke beim Verkauf der Grundstücke Baufeld 1-3 und deren Preisentwicklung mitgewirkt hat, wenn sie andererseits in der Folge dafür zuständig ist, dem Erwerber eine Baugenehmigung zu erteilen, für deren Grundlage sie erst einen Bebauungsplan erstellen muss.</p> <p>Liegt hier wegen Interessenkollision ein unzulässiges In-sich-Geschäft vor, oder wie wird bei diesem Tätigwerden auf mehreren Ebenen die Neutralität gewahrt?</p> <p>Hier besteht Informationsbedarf.</p> <p>Mein Fazit: Gegen den offengelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner jetzigen Form wird protestiert und darum gebeten, die gelisteten Anregungen in eine zu fertigende Überarbeitung des Plans aufzunehmen.</p>	<p>8. Da es sich um Privatgrundstücke handelt hat die Stadt keine Einflussmöglichkeiten auf einen Verkauf. Zudem ist der Verkauf bereits vollzogen und muss als gegeben hingenommen werden. Für die Bauleitplanung sind Grundstücksverkäufe bzw. Grundstückskäufe ohne Belang. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss lediglich sichergestellt sein, dass der Vorhabenträger über die Grundstücke verfügen kann, was vorliegend der Fall ist.</p>
9.	<p>Bürger 9 - Stellungnahme vom 15.07.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hinsichtlich des Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerke-Areal Kurfürstenstraße" habe ich im Rahmen des Offenlegungsverfahrens folgende Fragen, Vorschläge und Kritik.</p> <p>1. Im Gegensatz zu den Aussagen des Bauträgers im Bürgerforum vergangenes Jahr sieht der jetzige Plan im Baufeld 2 eine Bebauung im Innenhof vor. Dazu folgende Fragen und Kritik:</p> <p>1.1 Anzahl der Wohnung Die vielen kleinen Wohneinheiten sprechen nicht für die ursprünglich vorgetragene Absicht, hier auch Wohnraum für Familien zu schaffen. Dies wird eher dazu führen, die bisherige Einwohnerstruktur in Lu-Süd völlig zu verändern. Die Stadt sollte weniger und dafür größere Wohnungen fordern.</p>	<p>Obwohl nun im Baufeld 2 mehr kleinere Wohnungen geplant sind, wird dennoch ein vielfältiger Wohnungsmix realisiert. In Baufeld 2 werden insgesamt 105 Wohnungen mit einem oder sogar zwei zusätzlichen (Kinder-)zimmern geplant. Demnach steht in diesem Baufeld die Hälfte der Wohnungen für Familien zur Verfügung. Gemäß Zensus kann festgehalten werden, dass in Ludwigshafen über 55 % der Kernfamiliengröße auf einen 2-Personen-Haushalt fallen und ca. 45 % Paare ohne Kinder sind. Demnach reicht nicht alleine der Fokus auf die Familien, sondern gerade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in den kommenden Jahren auch auf Personen mit geringerem Wohnraumbedarf.</p> <p>Ziel der Stadt ist es für verschiedene Interessensgruppen vor allem auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Wohnraum zu schaffen. Durch den angebotenen vielfältigen Wohnungsmix wird dieses Ziel erreicht.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1.2 Grünflächen Ursprünglich hat der Bauträger einen großen Innenhof auch mit Grün- und Spielflächen im Baufeld 2 vorgestellt, so dass die neuen Einwohner nicht nur auf die schon jetzt überforderten Grün- und Spielbereiche des Bayernplatzes angewiesen sind. Die Stadt sollte größere Grün- und Spielbereiche in allen Baufeldern fordern.</p> <p>2. Parken 2.1 Für die Anzahl der nun geplanten Wohnungen entstehen immer noch viel zu wenig Parkplätze auf allen 3 Baufeldern. Die Stadt sollte mehr Parkplätze in den Tiefgaragen fordern oder weniger Wohneinheiten (siehe 1.1). 2.2 Wie viele der bisher rund um die 3 Baufelder vorhandenen allgemein verfügbaren Parkplätze gehen verloren? Hinweis: Die Anwohner-Parksituation in Lu-Süd ist schon jetzt, auch ohne die vielen neuen Anwohner in den 3 Baufeldern, äußerst angespannt. Es dürfen keine öffentlichen Parkplätze verloren gehen.</p>	<p>Die Blockrandbebauung in Baufeld 1 und 2 ist bereits heute schon vorhanden und demnach auch bei einer Neubebauung der entsprechende Maßstab. Hierdurch ergeben sich die Begrenzungen der Innenhöfe. Aufgrund der Tatsache, dass im weiteren Verlauf der Planung das gesamte denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben muss und es zu keiner Verbreiterung des Gebäudeteils in den Innenhof kommt, geht viel Wohnfläche verloren, welche teilweise durch den Querriegel im Innenhof kompensiert wird.</p> <p>Die Grün- und Spielbereiche werden gemäß städtischer Satzung hergestellt und bietet somit ausreichend Erholungsfläche. Zudem wird das Flachdach des Querriegels begrünt, was der Kompensation der Versiegelung durch den Querriegel dient. Der derzeitige bestehende Blockinnenbereich ist fast vollständig versiegelt – hier gibt es nur sehr wenige Grünstrukturen. Demnach kommt es, trotz des Querriegels, zu einer deutlichen Verbesserung der Innenhofsituation. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird ebenfalls eine Regelung aufgenommen, dass vor Einreichung eines Bauantrages die Freiflächengestaltung mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und ein Freiflächen- und Pflanzplan mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist. Eine angemessene Gestaltung wird demnach gewährleistet.</p> <p>Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd, trotz anderslautender Forderung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (vgl. Kapitel 10.3.3, Nr. 7 – S. 146), getroffen. Dieser Stellplatzschlüssel hat sich auch bereits bei der Bebauung am Rheinufer Süd bewährt. Zudem bleibt festzuhalten, dass gemäß qualitativem Mobilitätssteckbrief für die Stadt Ludwigshafen (Forschungsprojekt – Mobilität in</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2.3 Dazu auch der Hinweis, dass auch während der Bebauung von Seiten der Stadt darauf geachtet werden sollte, dass nicht zu viele öffentliche Parkplätze in dieser Phase unbenutzbar werden.</p> <p>3. Architektur und Stadtplanung Ludwigshafen Süd gehört speziell im Umfeld der 3 Baufelder mit zu den schönsten Stadtvierteln in Ludwigshafen. Viele historische Wohngebäude sind sogar denkmalgeschützt.</p>	<p>Städten) durchschnittlich 1,1 Fahrzeuge pro Haushalt in Ludwigshafen vorhanden sind (https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Verkehr/Repraesentative_Verkehrserhebung/mobilitaetssteckbrief-ludwigshafen.pdf). Bei insgesamt 328 Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit und liegt somit deutlich über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen.</p> <p>Die im öffentlichen Straßenraum derzeit bestehenden Stellplätze (öffentliche Parkplätze oder Anwohnerparkplätze) bleiben weiterhin bestehen – hier erfolgen keine Veränderungen.</p> <p>Für die Bewohnerparkzone 12 II, in welche sich das Plangebiet befindet, wird nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde festgestellt, dass eine vollständige Auslastung der Anwohnerstellplätze durch Ausgabe von Bewohnerparkausweisen nicht gegeben ist. Demnach stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Ein Bewohnerparkausweis berechtigt allerdings nicht zum Parken unmittelbar vor seiner Wohnung, sondern berechtigt zum Parken innerhalb der gesamten Parkzone. Aus diesem Grund kann auch zugemutet werden einen weiter entfernten Parkplatz zu nutzen. Es wird nicht die gesamte Bewohnerparkzone ausgenutzt, Richtung Süden bzw. Südwesten nimmt die Auslastung immer weiter ab.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird eine Verpflichtung für den Vorhabenträger aufgenommen, dass die Baustelleneinrichtung und –logistik frühzeitig mit der Stadt abzustimmen ist. Die möglichst geringe Einschränkung während der Bauzeit wird auch von der Stadt präferiert, eine Bauzeit ohne jegliche Einschränkung kann allerdings nicht garantiert werden.</p> <p>Die Materialität der Gebäude leitet sich aus der Umgebung ab. Um den Fassaden eine Gliederung zu verleihen, werden die Erdgeschosszonen als Gebäudesockel ausgebildet. In Baufeld 1 wird das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) im Sockelbereich mit hellgrauen bis hellbeigen Spaltklinkerriemchen bekleidet. Im Sturzbereich wird die</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dieser Entwurf des Bauherren in den Baufeldern 1, 2 und 3 wird der stadtplanerischen Verantwortung für dieses Stadtviertel in keinsten Weise gerecht.</p> <p>Das ist sehr schade für alle Anwohner und auch für die Stadt als ganzes. Ich bin mir sicher, dass es Architekten gibt, die diese Chance der Bebauung von 3 Baufeldern besser gelöst hätten.</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Verlegungsart der Riemchen gedreht. Der Oberputz der Fassaden wird mit einer horizontalen Besenstrich-Textur versehen. Durch die horizontalen Gesimse, welche eine optische Tiefe erzeugen sollen und sich durch eine gefilzte Oberflächentextur absetzen, kann die Geschossigkeit abgelesen werden. In Baufeld 2 wird der Sockelbereich auch als WDVS mit Spaltklinkerriemchen belegt. Der Baukörper wird entlang der Längsseiten durch große Glasfugen in Pfosten-Riegelbauweise aufgebrochen. Die dadurch entstehenden, kleinteiligen Baukörper unterscheiden sich im Sockelbereich durch die Auswahl verschiedener grauer bis beiger Klinkersteine sowie Grauabstufungen der Fugenfarbe. So erhält jeder Abschnitt seine eigene Identität.</p> <p>Der Kopfbau Richtung Koschatplatz setzt sich durch einen zweigeschossigen Sockel von der übrigen Bebauung ab. Die Hauptfassaden werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt und sind größtenteils mit einem Feinputz versehen. Die Geschosse werden optisch durch eine horizontale Fuge voneinander abgelöst (Bossierung, Fugenprofil, o.ä.). An den Fenstern wird eine Tiefenstaffelung der Laibungs- und Sturzbereiche durch Profilierung oder Ausbildung von Fachsen angedacht.</p> <p>In Baufeld 3 werden die Fassaden mit Spaltklinker-Riemchen auf einem Wärmedämmverbundsystem vorgesehen. Die Klinkerflächen werden mit verschiedenen Verlegungsarten ausgeführt, um der Fassade eine Gliederung zu verleihen. Bei zwei Gebäuden wird die Erdgeschoss-Fassade durch Klinker-Rücksprünge besonders hervorgehoben. Die vorspringenden Eingangselemente werden mit Metallkassetten ausgeführt, diese finden sich teilweise auch als Metallpaneele an Fenstern wieder und schaffen einen Wiedererkennungswert.</p> <p>Durch die unterschiedliche und vielfältige architektonische Gestaltung durch Vor- und Rücksprünge der Fassaden und unterschiedlichen Materialität innerhalb der Baufelder erfolgt eine Aufwertung des Quartieres. Im Durchführungsvertrag wird zudem eine Verpflichtung aufgenommen, dass bei den final zu treffenden Entscheidungen/Bemusterungen für die Materialität und Farbgebung der Fassaden der Hochbauten die Stadt, Bereich Stadtplanung, mit einzubeziehen ist.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>Bürger 10</p> <p>- Stellungnahme vom 14.07.2020</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>In den Planzeichnungen und der Baubeschreibung macht das Bauvorhaben insgesamt einen wuchtigen Eindruck im Straßenbild mit dominierenden Fensterfronten. Dass die Fassaden zur Erwärmung des Kleinklimas beitragen, liegt nahe. Die Grünflächen auf den Flachdächern werden dem Straßenniveau weder klimatisch noch optisch nützen.</p> <p>Um dem entgegenzuwirken, könnten alle Fassaden ausser der denkmalgeschützten zur Bayernstraße ganz oder abschnittsweise mit Kletterpflanzen begrünt werden.</p> <p>Fassadenbegrünung dient nachweislich auch der Energieeinsparung bzw Senkung der Heizkosten.</p> <p>Erstaunlicherweise wird dieser Aspekt der klimatischen und optischen Verbesserung eines Großprojektes wie dem Pfalzwerkeareal in den Planungsunterlagen nicht erwähnt.</p> <p>Auch dem Laien bieten sich im Internet zahllose Informationsquellen und Anregungen, etwa seitens des „Bundesverband GebäudeGrün“ (www.bba-online.de)</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung von Begrünung bei der Fassadengestaltung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Gemäß Umweltbericht werden die geplante Begrünung der Tiefgaragen (rd. 3.100 m²) sowie die Dachbegrünung (rd. 2.400 m²) eine bioklimatische Regenerationsfunktion übernehmen. Diese geplante und auch im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze, bindet Staub und dient der Regenwasserrückhaltung. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen entlang der Straßen erhalten, welche als wertvollste Biotoptypen und klimarelevante Strukturen im Geltungsbereich bewertet werden (vgl. Umweltbericht).</p> <p>In Baufeld 1 und 2 ist eine Fassadenbegrünung aufgrund der vorgesehenen Grenzbebauung nicht möglich. Aufgrund des zu geringen geeigneten Wandflächenanteils bzw. der zu hohen Fensterflächenanteile/Balkonanteile können sich Kletterpflanzen nicht richtig entfalten. Zudem kann der erforderliche Platzbedarf für den Wurzelbereich von Kletterpflanzen sowie notwendige Rankhilfen nicht bereitgestellt werden, da diese im öffentlichen Gehwegbereich liegen würden und hier zu Verengungen und Einschränkungen führen würden.</p> <p>Allerdings hat der Bauherr der Stadt zugesichert, eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen im Baufeld 3 zu realisieren. Aus diesem Grund wird auch eine entsprechende Verpflichtung in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Zum Abschnitt 3.2.3 Verkehrliche Erschließung“ (S. 11):</u> „Aufgrund der Gegenüberstellung des derzeit durch die Büronutzung verursachten Verkehrsaufkommens von ca. 1.100 Fahrten pro Tag mit dem berechneten Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung (ca. 1.050 Fahrten pro Tag bei 328 Wohneinheiten) ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich, da nicht mit einer Kfz-Verkehrszunahme zu rechnen ist.“</p> <p>Die Schlussfolgerung, dass keine bilanzielle Verkehrszunahme zu erwarten ist, rechtfertigt keinesfalls den Verzicht auf ein Verkehrsgutachten. Denn es wird dabei unterschlagen, dass die Verkehre zu anderen Zeiten stattfinden werden als bisher. Der private Verkehr wird sich in den frühen Morgen- und Abendsunden kaum rezuzieren. Der Unterschied besteht vor allem in der Fahrtrichtung, denn die KFZ werden hauptsächlich abfahren statt wie bisher ankommen (wobei viele Pfalzwerke-Mitarbeiter den Parkplatz in der Emil-Reimann-Str. nutzen und ins Büro laufen). Dagegen wird es deutlich mehr Verkehr am Wochenende und in den Nachstunden geben – also genau zu den Zeiten, zu denen die Anwohner ein Recht auf Nachtruhe haben.</p>	<p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Berechnung ist wichtig, mit wie vielen Bewohnern zu rechnen ist. Ausgehend davon werden die Wege bzw. Fahrten pro Person (und nicht pro Wohnung) und pro Werktag ermittelt. Dies beinhaltet bereits alle Berufs-, Einkaufs-, Besuchs-, Liefer- und Freizeitfahrten. Im Vergleich zur früheren Nutzung durch die Pfalzwerke ist durch die künftige Wohnnutzung natürlich auch am Abend und am Wochenende mit Fahrten der Bewohner zu rechnen. Deren Anzahl ist aber sonntags üblicherweise aufgrund fehlender Berufsverkehrsfahrten eher gering. Die Anzahl der Fahrten in den Abend- und Nachtstunden ist erfahrungsgemäß ebenfalls eher gering. So entfallen auf die Zeit von 0 – 6 Uhr nur ca. 3% der täglichen Kfz-Fahrten, auf die Zeit zwischen 18 und 24 Uhr ca. 19 % (18-20 Uhr: 13%. 20-24 Uhr: 6%). Diese Verkehrsbelastungen sind sowohl leistungsmäßig als auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen als verträglich anzusehen. Es erfolgt lediglich eine andere Verteilung der Verkehrsmengen am Tag.</p> <p>Da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden, ist nicht mit einem erhöhten Park-Suchverkehr im öffentlichen Raum zu rechnen, da die Anwohner nicht auf Stellplätze im öffentlichen Raum angewiesen sind. Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze entspricht dem zweiten aktuellen Wohnungsbauprojekt im Stadtteil Süd und wurde auch analog der Bebauung am Rheinufer Süd, trotz anderslautender Forderung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (vgl. Kapitel 10.3.3, Nr. 7 – S. 146), festgesetzt. Hier hat sich der Stellplatzschlüssel bereits bewährt. Zudem bleibt festzuhalten, dass gemäß qualitativem Mobilitätssteckbrief für</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allein in der recht schmalen Lisztstraße wird der Begegnungsverkehr spürbar zunehmen. Dieser führt Ausweichmanöver auf den Gehweg sowie erhöhte Motorgeräusche mit sich. Eine Überplanung und Neuregelung der Verkehrswege, zB durch Einbahnstraßen, erscheint unausweichlich.</p> <p>Nach jetzigem Planungsstand soll dies wohl – wenn überhaupt – erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Auftreten von Anwohnerbeschwerden erfolgen. Was definitiv absehbar ist, darf aber nicht aufgeschoben und das Versäumte muss kurzfristig nachgeholt werden.</p> <p>Zum Abschnitt 3.2.6. „Umweltverträglichkeit – Windgutachten“ (S. 13): „Durch den hervorgerufenen geringeren Luftaustausch kann es im Sommer zwar zu einer höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen, in den Winter- und Übergangsmonaten ist hingegen von weniger Zugerscheinungen und somit reduziertem Kältestress auszugehen.“</p> <p>Zum einen ist es in Relation zur Größe des Bauvorhabens sehr zweifelhaft, dass sich der geringere Luftaustausch nur auf den Bayernplatz beschränken soll. Die Zweifel werden verstärkt durch die Formulierung „reduzierter Kältestress“, die ein klar unzeitgemäßes Verständnis von klimatischen Veränderungen im lokalen und globalen Maßstab erkennen lassen. Dadurch dass die Verwaltung die Formulierung des Windgutachtens von Peutz Consult übernommen hat, übernimmt sie dafür die Verantwortung.</p>	<p>die Stadt Ludwigshafen (Forschungsprojekt – Mobilität in Städten) durchschnittlich 1,1 Fahrzeuge pro Haushalt in Ludwigshafen vorhanden sind (https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Verkehr/Repraesentative_Verkehrserhebung/mobilitaetssteckbrief-ludwigshafen.pdf). Bei insgesamt 328 Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit und liegt somit deutlich über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen.</p> <p>Derzeit sind im Ausbauprogramm der Stadt Ludwigshafen keine Veränderungen an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Straßen im Umfeld sind bereits durch eine Tempo-30-Zone gekennzeichnet, was für innerstädtische Verhältnisse angemessen ist. Demnach wird keine zwingende Notwendigkeit zur verkehrsberuhigten Ausgestaltung gesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt allerdings einen verkehrsberuhigten Ausbau bzw. Umbau der Straßen oder eine modifizierte Verkehrsführung (z.B. Einbahnstraßen) nicht aus. Sollte sich zukünftig wider Erwarten doch eine Erforderlichkeit zeigen, können dann grundsätzlich entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Im Windgutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von < 0,4 (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation nicht berücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen (vgl. Windgutachten S. 9).</p> <p>Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von 0,6 – 0,9 auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden.</p> <p>In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Pariser Klimaschutzabkommen und sämtlicher vergleichbarer Bemühungen und Verträge wird keinesfalls von einem Ausgleich der höheren sommerlichen Hitze durch ebenfalls höhere und dadurch angenehmere winterliche Temperaturen ausgegangen. Dies widerspricht auch allen bekannten Lehren und Erfahrungen der Biologie, der Land- und Forstwirtschaft etc. So wird beispielsweise das vermehrte Auftreten von Baumschädlingen, Pilzbefall, unerwünschter Neophyten etc. regelmäßig auf milder werdende Winter zurückgeführt. Es lässt sich daraus leicht ableiten, dass dies unliebsame Auswirkungen auf die Grünanlage Bayernplatz, ihre Nutzer und ihre Anlieger hat.</p> <p>Angesichts der weltweiten Klimaerwärmung und international sanktionierter Maßnahmen dagegen, so etwa durch die Unterzeichnung des Pariser Klimaschutzabkommens durch die deutsche Regierung, bedeutet die Formulierung „reduzierter Kältestress“ eine krasse und einer Verwaltung unwürdige Missachtung aller, die unter der allgemeinen Erderwärmung leiden und derer, die den Klimawandel auf allen Ebenen einzudämmen versuchen. Wie sollte man denn sonst etwa gegen die Unsitte der Steinvorgärten argumentieren und vorgehen können?</p> <p>Eine Klarstellung wenn nicht Entschuldigung der Verwaltung für ihren pauxpas halte ich für dringend geboten, um die Glaubwürdigkeit hinsichtlich ihrer Begründungen im allgemeinen wieder herzustellen.</p>	<p>Bayernplatz um -0,1 bis -0,4 durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von 0,4 – 0,6 (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Aus diesem Grund ist die konkrete Untersuchung des Temperaturanstieges in Grad Celsius nicht erforderlich. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind demnach in Kombination mit den Anlagen zu betrachten.</p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Anregungen wurde von der Verwaltung zusätzlich eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Gemäß Gutachter ist eine spürbare und maßgebliche Erwärmung in den Nutzungszeiten des Spielplatzes mit hieraus resultierenden deutlichen Auswirkungen auf das Hitzeempfinden von Kindern und Eltern nicht zu erwarten. Dies hat folgende Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Wärmeempfinden des Menschen wird nicht nur von der Lufttemperatur, sondern insbesondere von den Einstrahlungsbedingungen (jahres- und tageszeitliche Varianz, Schattenwurf, langwellige Abstrahlung von Objekten in der Umgebung) sowie der Windgeschwindigkeit und der Luftfeuchtigkeit beeinflusst. Der Spielplatz liegt aktuell aufgrund der hohen, dicht belaubten Bäume auf dem Bayernplatz in den typischen nachmittäglichen Nutzungszeiten, die im Tagesverlauf zudem die größte Hitzebelastung aufweisen, fast durchgängig im Schatten. Dies wird auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter der Fall sein. Somit werden auf dem Spielplatz unter Berücksichtigung der bei südlichen und südwestlichen Anströmungsrichtungen zurückgehenden bodennahen Windgeschwindigkeit weiterhin günstige bioklimatische Bedingungen herrschen. - Auf Baufeld 3 befinden sich heute ca. 1.600 m² Bäume und Sträucher, von denen eine kühlende Brise für den Bayernplatz ausgeht.

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Allerdings besteht auf Baufeld 3 auch heute bereits eine ca. 1.500 m² große versiegelte Parkplatzfläche, sie sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen entsprechend stark aufheizt. Beim Überströmen des Baugrundstückes aus südwestlicher Richtung ergeben sich für die Luft somit sowohl abkühlende als auch aufwärmende Effekte, die sich – rein auf die jeweiligen Flächengrößen bezogen – ausgleichen dürften.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Überwärmung von Städten gegenüber ihrem Umland („städtische Wärmeinsel“) ist besonders in den frühen Abendstunden nach Sonnenuntergang besonders ausgeprägt. In dieser Zeit geben die Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen die im Tagesverlauf gespeicherte Wärme an die Umgebung ab und verhindern, bzw. verlangsamen so ein effektives Auskühlen. Während der Tagesstunden ist der Wärmeinseleffekt hingegen weniger stark ausgeprägt, bzw. nicht vorhanden. Dies ist insbesondere auf die abschattende Wirkung von Gebäuden und die hieraus resultierende Minderung der solaren Direktstrahlung in Bodennähe zurückzuführen. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zusätzliche Wärme der Gebäude erst in den Abend- und Nachtstunden (also außerhalb der Nutzungszeiten des Spielplatzes) abgegeben wird. Eine Erhöhung der Lufttemperatur durch die geplanten Gebäude auf dem Baufeld III ist während der hitzerelevanten Nachmittagsstunden, die in der Regel mit den typischen Nutzungszeiten des Spielplatzes zusammenfallen, eher nicht zu erwarten. <p>Trotz dieser geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse gewahrt werden und keine unzumutbaren Veränderungen des Mikroklimas entsteht.</p> <p>Zudem wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet an geeigneten Fassadenflächen eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen einzurichten.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p>Bürger 11</p> <p>- Stellungnahme vom 12.07.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Den Unterlagen zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung 668 sind wesentliche Informationen nur schwer zu entnehmen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Ziffer 3.5 wird von der Unterbringung der notwendigen Stellplätze gesprochen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bitte erläutern Sie, inwiefern die Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs gem. Anlage zum § 47 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) eingehalten werden. 2. Bitte erläutern Sie, welche örtlichen Verhältnisse von der Stadt als Anhalt genommen werden, die Zahl der herzustellenden Stellplätze im Rahmen der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung 668 festzulegen, etwa: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anzahl vorhandener, privater Stellplätze im Viertel (quasi der durch die historische, denkmalgeschützte Bebauung existierende Bestand privater Stellplätze im Viertel). 2. Die Anzahl der existierenden Anwohnerstellplätze im Viertel. 3. Wegfall von Anwohnerstellplätzen im Viertel 4. Die Verfügbarkeit von Stellplätzen im südlichen Stadtgebiet für Einpendler 5. Bereits entstandener erhöhter Parkraumbedarf in Ludwigshafen durch Freikauf von Bauauflagen in anderen Objekten 	<p>Die von dem Einwender/der Einwenderin genannten Anlage ist Bestandteil der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Diese Stellplatzverordnung sieht eine Mindestanforderung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor. Kommunen können im Rahmen der Stellplatzverordnung in eigener Verantwortung entscheiden, welcher Stellplatzschlüssel angemessen und anzuwenden ist.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen unter Teil B - Nr. 3 ist die nachzuweisende Zahl der Stellplätze (auf Grundlage der oben beschriebenen Regelungen der Stellplatzverordnung) deutlich festgesetzt. Aufgrund des vielfältigen Wohnungsmix, der zentralen innerstädtischen Lage mit gutem ÖPNV-Angebot sowie analog des aktuell zweiten großen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd, wurde festgesetzt, dass für Wohnungen mit bis zu 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen ist und für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 80 m² 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.</p> <p>Diese Forderung wird durch das Bauvorhaben eingehalten und alle nachzuweisenden Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken in Tiefgaragen untergebracht. Dieser Stellplatzschlüssel hat sich auch bereits am Rheinufer Süd bewährt.</p> <p>Die Stellplätze für die derzeitige Nutzung durch die Pfalzwerke AG waren auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Aufgrund der gesamten Umstrukturierung werden alle Stellplätze, welche der Pfalzwerke AG zugeordnet waren, entfallen und neue Stellplätze auf den privaten Grundstücken entstehen (vgl. oben stehendes). Die im Umfeld vorhandenen teilweise sehr alten Wohngebäude wurden vor vielen Jahren, aufgrund anderer Rahmenbedingungen (insgesamt weniger Autos) ohne Stellplatznachweis gebaut, weshalb innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überwiegend eingeschränktes Anwohnerparken (Anwohner frei und 2 Std. mit Parkscheibe oder mit Parkschein) ausgewiesen ist.</p> <p>Die Zahl der vorhandenen Anwohnerstellplätze wird sich durch das Bauvorhaben nicht verändern. Die bestehenden Anwohnerstellplätze bleiben bestehen. Für die zukünftigen Bewohner werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen, sodass diese nicht auf</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Parkplatzsituation im Viertel bereits derart angespannt ist und das selbige Verhältnisse auch in anderen, benachbarten Straßenzügen herrschen. So ist es keine Ausnahme, dass Bewohner der Wittelsbachstraße auch auf öffentliche Parkplätze am Bayernplatz ausweichen müssen.</p> <p>Teilen Sie mir bitte mit, in welcher Form und zu welcher Frist Anregungen im Rahmen der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung 668 abgegeben werden müssen, um Berücksichtigung zu finden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum angewiesen sind und kein neuer Bedarf entsteht. Des weiteren fällt der aktuelle Bedarf durch die Pfalzwerke-Mitarbeiter vollständig weg.</p> <p>Für Einpendler stehen verschiedene Park-&Ride-Parkplätze zur Verfügung, sowie die Parkflächen im Stadtgebiet, welche nicht durch Anwohnerparken, oder zeitliche Befristung eingeschränkt sind. Da durch das Bauvorhaben keine gewerbliche Nutzung oder Büronutzung entstehen wird, wird das Bauvorhaben auch keine zusätzlichen Pendler hervorrufen.</p> <p>Frage 2.5 zielt auf getätigte Stellplatzablösen im Umfeld des Bauvorhabens. Im Umfeld des Bauvorhabens sind keine Ablösen bekannt.</p> <p>Die Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" läuft noch bis einschließlich 15.07.2020. Anregungen können bis zu diesem Zeitpunkt bei der Stadtplanung eingereicht werden, gerne auch per E-Mail an stadtplanung@ludwigshafen.de.</p>
	<p>- Stellungnahme vom 12.07.2020</p> <p>1) Nochmals zur Klärung: Um das künftige Baufeld 2 herum befinden sich derzeit ca. 100 öffentliche und teilweise Anwohner Parkplätze, die von den Mitarbeitern der Pfalzwerke nachts nie genutzt werden. Diese Parkplätze sind nachts von Anwohnern des gesamten Viertels sehr gut genutzt. Werden diese Parkplätze erhalten bleiben?</p> <p>2) Wurde, und wenn ja wann, ein Nachverdichtungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Ludwigshafen gefasst?</p>	<p>Die bestehenden Anwohnerparkplätze sowie öffentlichen Parkplätze befinden sich im öffentlichen Raum. Diese bleiben erhalten.</p> <p>Der erste Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits am 25.04.2016 durch den Stadtrat gefasst. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wurde dann am 11.02.2019 durch den Stadtrat gefasst. Allerdings wäre auch ohne Bebauungsplan eine Nachverdichtung in diesen Bereichen gemäß § 34 BauGB zulässig. Des Weiteren unterstützt die Nachverdichtung in einem innerstädtischen Bereich das Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" als zentrales Leitbild einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Am 18.05.2020 wurde zudem der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes inklusive der aktuellen Planung durch das stadträtliche Gremium, den Bau- und Grundstücksausschuss, beschlossen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3) Die im öffentlichen Raum stehenden Bäume, vornehmlich Platanen, am Rande des Baufeldes 3 sollen nicht beschädigt werden.</p> <p>a) Ab wann gilt ein Baum als geschädigt?</p> <p>b) Können Sie bitte gutachterliche Kriterien erläutern und auf entsprechende Informationen verweisen?</p> <p>c) In welchem Ausmaß ist die Einkürzung der Baumkronen nach solchen Kriterien möglich?</p> <p>4) In der Begründung auf Seite 94/131 (Stand 22.5.2020) wird erläutert:</p> <p>"Zum Schutz der Wurzeln wird vor Einrichtung einer Baugrube eine genaue Prüfung der möglichen Wurzelbereiche in Zusammenarbeit mit dem städtischen Bereich „Landschaftspflege, Bäume und Wildpark“, welcher für die Baumpflege und Bewertung der Bäume zuständig ist, durchgeführt. Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, dass alle Bäume im Straßenraum erhalten bleiben.“</p> <p>a) Können Sie mir bitte die Kriterien nennen, nach denen es zu einem Schutz der Baumwurzeln kommen muss, der Vorrang vor der den baulichen Planungen hätte? (Ist dieser Fall überhaupt vorgesehen?)</p> <p>b) Ist die Absicht einer Prüfung zum Schutz der Baumwurzeln bereits der Schutz der selbigen?</p> <p>c) Wer entscheidet im Falle einer Feststellung der Schutzwürdigkeit der Baumwurzeln über die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans? (Ist dieser Fall überhaupt vorgesehen?)</p>	<p>Die Bäume im öffentlichen Raum sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, das bedeutet diese dürfen nicht beschädigt werden, sodass es zu einem Verlust der Bäume kommen würde</p> <p>Zum Schutz der Bäume sind die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 als maßgebliche Richtlinien anzuwenden. Dies wurde auch im Bebauungsplan festgesetzt und wird zusätzlich im Durchführungsvertrag noch einmal aufgenommen und geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Teil-Einkürzung der Baumkronen gab es bereits Gespräche mit den zuständigen städtischen Bereichen, bei welchem der Rückschnitt der Bäume geregelt und ein Mindestabstand der Gebäude, zum Schutz der Bäume, festgelegt wurde. Hierdurch kam es zu einer weiteren Veränderung der Planung, da die Gebäude im Vergleich zu früheren Planentwürfen weiter von den Baumstandorten abgerückt werden mussten. Die Baugrenzen wurden entsprechend dieser Abstimmungen festgesetzt.</p> <p>Durch die getroffenen Festlegungen ist der Erhalt der Bäume gesichert, sodass die Bäume zukünftig auch Ihre Funktion im Straßenraum wahrnehmen können. Im Stadtgebiet gibt es diverse Beispiele für Platanen, deren Baumkronen aufgrund von Baumaßnahmen eingekürzt wurden und dennoch erhalten bleiben und ihre Vitalität trotzdem erhalten haben (z.B. Max-Pechstein-Straße).</p> <p>Die Richtlinien zum Schutz der Bäume wurden bereits obenstehend benannt. Im Durchführungsvertrag wird zudem geregelt, dass die Vorhabenträgerin keine Arbeiten an den Bäumen selbst durchführen darf, sondern alle Maßnahmen von der Stadt Ludwigshafen durchzuführen sind. Auch die Arbeiten um Wurzelbereich sind mit der Stadt Ludwigshafen vor Baubeginn abzustimmen und auch nur durch Fachfirmen durchzuführen. Hierdurch wird ein angemessener Schutz der Bäume gewährleistet. Da die Lage der Gebäude mit den städtischen Fachstellenstellen, welche für den Schutz der Bäume zuständig sind, abgestimmt wurde, ist ein Verlust der Bäume durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits vor Baumaßnahme gesichert und eine Änderung des Bebauungsplanes wird in dieser Hinsicht nicht notwendig werden.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p>Bürger 12</p> <p>- Stellungnahme vom 15.07.2020 Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Der breite, über lange Zeit gewachsene Grünstreifen, bestehend aus den Bäumen und Sträuchern auf und angrenzend an das Baufeldes 3, sollte vollständig erhalten bleiben, da er in heißen Monaten eine merkliche Abkühlung im lokalen Umfeld des Bayernplatzes schafft.</p> <p>In ihrer Stellungnahme gegenüber der Bürgerinitiative schreibt die Stadt Ludwigshafen: „Die Wohnraumverdichtung unterstützt das formulierte Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dies ist zentrales Leitbild einer nachhaltigen Raum und Siedlungsentwicklung.“</p> <p>Das Leitbild der „Nachverdichtung“ (oder auch „Wohnraumverdichtung“), gemäß dem in Ludwigshafen Bauplanung betrieben wird, hat scheinbar eine gute Absicht. Das Leitbild der „Nachverdichtung“ wird generell in den Kontext der allgemein notwendigen Umwelt- und somit auch mittelbar der Klimarettung gesetzt. Wiederholt man Aussagen, die diesen Kontext herstellen oft genug, werden diese positiven Effekte als wissenschaftlich nachgewiesen empfunden. [1]</p> <p>Was bedeutet Nachverdichtung dem Grunde nach: Der Mensch möge so wenig wie möglich Raum in Anspruch nehmen, um der Natur möglichst viel Platz zur Verfügung zu stellen. Es würde in letzter Konsequenz doch wohl auch zu bedeuten haben, dass der Staat aktiv dafür sorgt Gebäude und Infrastruktur wieder zurück zu bauen. Ergibt ein Gedankenansatz wie der der Nachverdichtung Sinn, der die Koexistenz, Symbiose von Mensch und Natur - oder nennen wir es auch Teilhabe des Menschen am Naturkreislauf - radikal konterkariert?</p> <p>Man stelle sich vor, die Menschheit würde in genau einer Stadt auf diesem Planeten leben. Wie groß würde diese Stadt sein? Wäre es tatsächlich „klimaneutral“, wenn man an einer Stelle des Planeten die Oberflächenstruktur durch „Nachverdichtung“ derart verändert, dass sich diese große Fläche viel leichter erhitzt als ihr Umfeld?</p> <p>Leitbilder werden unbemerkt zu Schienen der Meinung; unflexibel und nicht kompatibel mit anderen Wegen - Lösungswegen (!).</p> <p>Diese Schienen sprechen der sachlichen Kritik Andersdenkender ihre Sachlichkeit ab, da andere Sichtweisen im Vergleich mit dem „positiv“ aufgeladenen Leitbild nun als Widerspruch empfunden werden. Welche Bedeutung misst man in unserer heutigen Zeit und Gesellschaft Individuen bei, die scheinbar Widerspruch formulieren? Leitbilder verleiten dazu, notwendige Differenzierungen zu unterlassen.</p> <p>Über die Umsetzung eines solchen Leitbildes mit gravierendem Einfluss auf die Lebensqualität und Gesundheit der Menschen bedarf einer anderen, nachhaltigeren Debatte darüber wie die Menschen leben wollen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des innerstädtischen, bereits gewachsenen und vorwiegend bebauten Stadtgebietes. Für die Grundstücke und somit auch für Baufeld 3 besteht bereits heute nach § 34 BauGB grundsätzlich Baurecht und könnte bereits heute, ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, bebaut werden. Im Vergleich zu den sonst vorherrschenden innerstädtischen Verhältnissen für Ludwigshafen wird die Umfeldqualität durch die zwei naheliegenden öffentlichen Grünflächen sehr positiv bewertet. Diese öffentlichen Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert und bleiben bestehen. Das weitere Wohnumfeld ist als dichte Blockrandbebauung gekennzeichnet. Der Entzug von vorhandenen Baurechten stellt einen Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte dar und ist vor allem auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt nicht zu rechtfertigen. Für Baufeld 3 wurde zudem festgesetzt, dass die sogenannten Vorgartenbereiche, welche nicht als Zufahrten / Zugänge in Anspruch genommen werden, dauerhaft flächendeckend zu begrünen sind. Hierdurch wird entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine angemessene Begrünung entstehen.</p> <p>Die Innenentwicklung ist ein anerkannter Planungsgrundsatz, welcher auch Eingang in die Gesetzgebung gefunden hat. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB).</p> <p>Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Demnach werden die Anregungen zum Satzungsbeschluss in die Abwägungsentscheidung des Stadtrates eingebracht. Der Stadtrat entscheidet alsdann über die vorgebrachten Anregungen. Durch diesen Prozess, dass teilweise Anregungen den Vorteil gegenüber anderen Anregungen erhalten. Dies ist der gesetzlich vorgeschriebene Prozess der Abwägung, welcher in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt ist. Bei</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In Heidelberg hatte man, nach Aussagen der dortigen Bürgerinitiative gegen Nachverdichtung, zumindest einen Gemeinderatsbeschluss erwirkt, um dieses Leitbild umzusetzen. Das bedeutet auch, dass dieser Beschluss mit demokratischen Mitteln auch wieder aufgehoben werden könnte. In Ludwigshafen geht man anders vor. Hier wird das „Leitbild“ selbst zum nie demokratisch abgestimmten Gesetz.</p> <p>Noch im Jahr 2014 wurde vom Bundesamt für Naturschutz die „grüne Stadt“ postuliert. „Städte sind Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum des Menschen und zugleich auch Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Lebenswerte Städte werden durch eine Vielzahl von Grünflächen und Grünelementen geprägt...“ [2].</p> <p>Nichts spricht dagegen, Natur vor Ort zu schützen. Das scheint auch das Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ erkannt zu haben, dessen Beitritt Ludwigshafens die SPD-Stadtratsfraktion im letzten Jahr (2019) noch gefordert hatte [2]. (Ist Ludwigshafen Teil dieses Bündnisses geworden?)</p>	<p>diesem Prozess sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der erste Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits am 25.04.2016 durch den Stadtrat gefasst. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wurde am 11.02.2019 durch den Stadtrat gefasst. Wie bereits obenstehend erläutert wäre eine Wohnbebauung auf den Grundstücken des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB zulässig. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Am 18.05.2020 wurde zudem der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes inklusive der aktuellen Planung durch das stadträtliche Gremium, den Bau- und Grundstücksausschuss, beschlossen. Demnach ist die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich Ziel der Stadtentwicklung, um die Schaffung von zusätzlich dringend benötigtem Wohnraum in Ludwigshafen zu decken.</p> <p>Hier wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Beginn der Anregung verwiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich, im Vergleich zu den sonst vorherrschenden Verhältnissen in Ludwigshafen bzw. den angrenzenden Strukturen Richtung Norden, Osten und Westen, noch zwei öffentlichen Grünflächen (Bayernplatz + Koschatplatz), welche für die Wohnumfeldqualität sehr positiv zu bewerten sind. Bereits heute sind die Grundstücksflächen der Baufelder 1 und 2 fast vollständig versiegelt. Durch die Planung wird für den gesamten Geltungsbereich eine Abnahme der Versiegelung bewirkt. Die unversiegelte Fläche mit Biotopentwicklungspotential beträgt ca. 2.100 m². Die Tiefgaragen werden begrünt, auf welchen durch die mindestens 0,5 m mächtige Erdüberdeckung die Ansiedlung von Pflanzen möglich ist. Im Durchführungsvertrag wird zudem geregelt, dass vor Einreichung eines Bauantrages die Freiflächengestaltung mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist. Hierbei wird erneut auf eine angemessene Begrünung geachtet.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auch wenn der vorhabensbezogene Bebauungsplan 668 die Erstellung von Grünflächen vorsieht und Maßnahmen getroffen sind, den öffentlichen Baumbestand zu schützen, so ist folgende Stellungnahme der Stadtverwaltung gegenüber Bürger 6 in dem veröffentlichten „Begründungs-PDF“ [3] schlicht nicht nachzuvollziehen: „Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine ökologische Abwertung bewirkt, sowie die Grünstrukturen zunehmen“.</p> <p>Eine Stadt wie Ludwigshafen wird ökologisch vitalisiert, indem man im öffentlichen Raum ein Netz von Grünflächen schafft. Versteckt man Grünflächen in Hinterhöfen, erwärmt sie von unten durch Tiefgaragen, dann werden sie durch die Sonne und die Wärme, die von den Häusern abstrahlt, zu trockenen, braunen und leblosen Flächen.</p> <p>Die geplante Baumaßnahme 668 wird eine signifikante ökologischen Abwertung herbeiführen. Dies nicht anzuerkennen bedeutet, vorsätzlich das lokale Klima zu schädigen.</p> <p>Die durchschnittliche Wohnungsgröße sollte derart erhöht werden, dass sie über der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Ludwigshafen von 82,7 m2 liegt, um mehr Wohnraum für Familien zu schaffen.</p> <p>Im Vergleich zur ersten Planung hat sich die Wohnungsaufteilung stark geändert, wodurch die Lebensqualität für die Bewohner der neu geplanten Gebäude beeinträchtigt wird.</p> <p>Nach den Erfahrungen der Corona-Quarantäne, die geprägt war von langanhaltender Ortsgebundenheit, kann jeder leicht nachempfinden, was es bedeutet, in einer „verdichteten“ Atmosphäre leben zu müssen. Überraschend hörte man Warnungen vor dem Anstieg häuslicher Gewalt in den Nachrichten und sah dazu Bilder einer Berliner Plattenbausiedlung (wohl jener aus Marzahn). Diese sog. sozialistische „Errungenschaft“ der riesigen Plattenbauten, die zu DDR-Zeiten entstanden sind, weisen uns deutlich auf die Ursachen des sog. „Crowding-Stress-Syndroms“ hin. Dass Gedrängtheit und Platzmangel den Menschen belasten, ist psychologisch erklärbar und erwiesen. Muss Platzmangel dann auch geplant werden und ist Nachverdichtung auch ein Weg, der in lebenswerte Städte führt?</p>	<p>Die Aussagen aus dem Umweltbericht beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Baufeld 1 ist heute bereits voll versiegelt, Baufeld 2 weist nur geringe Grünstrukturen auf. Demnach werden in diesen Baufeldern die Grünstrukturen zunehmen. Auch in Baufeld 3 zeigt die Bestands- und Planungssituation nur einen geringen Verlust von 162 m² unversiegelter Fläche bzw. die Zunahme der Versiegelung von 162 m². Die begrünte Fläche in diesem Baufeld liegt weiterhin bei 1.556 m² (vorher 1.718 m²).</p> <p>Im öffentlichen Raum befinden sich heute bereits in unmittelbarer Umgebung 2 Grünflächen, welche einen sehr positiven Effekt auf die Wohnqualität haben. Aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse ist es der Stadt nicht möglich an beliebigen Standorten ein Netz an öffentlichen Räumen zu schaffen. Auch in öffentlichen Straßenräumen fehlt meist der Platz um größere Grünstrukturen anzulegen. Durch die festgesetzte Mindest-Erdüberdeckung der Tiefgaragen wird gewährleistet, dass die darauf angelegten Grünflächen und Grünstrukturen auch bestehen können und eine dauerhafte ansprechende Begrünung entstehen kann (vgl. z. B. die Bebauung am Rheinufer Süd).</p> <p>Obwohl nun vor allem im Baufeld 2 mehr kleinere Wohnungen geplant sind, wird dennoch ein vielfältiger Wohnungsmix realisiert. In Baufeld 2 werden insgesamt 105 Wohnungen mit einem oder sogar zwei zusätzlichen (Kinder-)zimmern geplant. Demnach steht in diesem Baufeld die Hälfte der Wohnungen für Familien zur Verfügung. In Baufeld 3 weisen alle Wohnungen Größen über 90 m² auf. Ziel der Stadt ist es für verschiedene Interessensgruppen, vor allem auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Wohnraum zu schaffen. Durch den angebotenen vielfältigen Wohnungsmix wird dieses Ziel erreicht.</p> <p>Der Anstieg von häuslicher Gewalt ist ein gesellschaftliches Problem, welches nicht von der Größe der Wohnungen abhängig ist und nicht im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden kann.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Bebauungsplan im Baufeld 2 weist eine Maximierung der Wohnungsanzahl aus, die einhergeht mit einer Minimierung der durchschnittlichen Wohnungsgröße. Hier in Ludwigshafen-Süd wird also kein lebenswerter Wohnraum für Familien entstehen. Das ist bedauerlich und sollte überdacht werden. Bezüglich der Wohnungsgröße wird das Konzept der Nachverdichtung einfach falsch verstanden und der Wohnraumbedarf über die Zeit falsch eingeschätzt.</p> <p>Gemäß des Zensus 2011 [4] betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Ludwigshafen 82,7m². Das Minimum der Wohnungsgrößen in kreisfreien Städten lag unwesentlich niedriger bei 79,7 m² (Mainz), das Maximum signifikant höher bei 99,1 m² in Neustadt a.d. Weinstraße.</p> <p>Kosten, die durch einen schnelleren und höheren Wechsel der Mieter entstehen, sollten vom Investor den stetigeren Einnahmen durch langfristigeren Vermietungen, bedingt durch mehr Wohnungen, die für Familien attraktiv sind, gegenüber gestellt werden können.</p> <p>Der Charakter eines Wohnungsangebots, der auf Familien abzielt, wäre zumindest für das Viertel und für Ludwigshafen ein sozialer Gewinn.</p> <p>Unsinnig erscheint bei den derzeit geplanten Wohnungsgrößen die Planung eines zweiten Kindergartens in unmittelbarer Nähe des existierenden Kindergartens der Lukaskirche.</p> <p>1 1/2 Zimmerwohnungen, die nun in die Planung aufgenommen wurden, sind wahrscheinlich attraktiver für Singles oder Verwitwete, nicht aber für Alleinerziehende.</p> <p>Die kommunale Planung der Kindergärten sollte nicht nur die Anzahl der Plätze, sondern auch deren räumliche Dislozierung in Betracht ziehen. Es ist wahrscheinlich und plausibel, dass ein erhöhtes innerstädtisches Verkehrsaufkommen durch Bring- und Abholfahrten aufgrund der derzeitigen Bebauungsplanung im Baufeld 2 provoziert wird.</p> <p>Die eigentlich konzept-inhärenten Effekte zur Verkehrsberuhigung im Rahmen der Nachverdichtung scheinen hier nicht optimal ausgenutzt zu werden. Es wäre hingegen plausibel, dass die Planung eines Kindergartens bei einer höheren durchschnittlichen Wohnungsgröße einen positiven Effekt auf die Reduzierung des innerstädtischen Straßenverkehrsaufkommens hätte, da der Bedarf an Kindergartenplätzen lokal entstehen und auch lokal gedeckt würde.</p>	<p>Die Stadt leidet seit mehreren Jahren an einem erheblichen Druck eines gestiegenen Wohnraumbedarfes. In Ludwigshafen besteht bis Ende 2025 ein Bedarf von ca. 3.000 neuen Wohnungen. Nur durch Neubauprojekte „auf der grünen Wiese“, kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden, weshalb auf die Nachverdichtung von innerstädtischen Gebieten ein besonderes Augenmerk gelegt wird. Durch die Schaffung von begrünten Innenhöfen in architektonisch vielfältig gestalteten Wohngebäuden wird dennoch eine gute Lebensqualität geschaffen.</p> <p>Gemäß Zensus kann auch festgehalten werden, dass in Ludwigshafen über 55 % der Kernfamiliengröße auf einen 2-Personen-Haushalt fallen und ca. 45 % Paare ohne Kinder sind. Demnach reicht nicht alleine der Fokus auf die Familien, sondern gerade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in den kommenden Jahren, auch auf Personen mit geringerem Wohnraumbedarf.</p> <p>Der Standort der Kindertagesstätte ergab sich aufgrund der städtischen Ausschreibung zur Errichtung einer Kindertagesstätte durch einen Investor auf eigenem Grund und Boden. Aufgrund des erheblichen Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtteil Süd und der fehlenden zur Verfügung stehenden und auch geeigneten Standorte erfolgte letztendlich eine Bewerbung für den jetzt vorgesehenen Standort. Der Standort lag auch im festgelegten Gebiet der Ausschreibung.</p> <p>Viele bereits bestehende und im Betrieb gefestigte Kindertagesstätten befinden sich in einer zentralen, dicht bebauten Lage, weshalb auch an diesem Standort keine unzumutbaren Verkehrsprobleme erwartet werden. Die angrenzenden Straßen sind durchaus geeignet den überschaubaren Hol-/Bringverkehr aufzunehmen. Da nicht alle Kinder gleichzeitig in eine Kindertagesstätte gebracht werden, wird sich der Hol-/Bringverkehr über ein größeres Zeitfenster verteilen. Durch die Nähe zum Kindergarten der Lukaskirche können zwischen den zwei Kindertagesstätten Synergieeffekte entstehen, welche sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken. Sollten dennoch nach Umsetzung und Realisierung der Kindertagesstätte erhebliche Probleme auftreten,</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Stadt möge fürderhin die Geschossflächenzahl (GFZ) moderat festlegen, um den Bodenpreis in Ludwigshafen nicht explodieren zu lassen.</p> <p>Beide Vorschläge ergeben komplementär Sinn und führen zu dem Schluss, weniger Gebäude auf Baufeld 3 zu planen, größerer Wohnungen im Baufeld 2 vorzusehen, um das Verkehrsaufkommen im Viertel zu reduzieren und die ökologische Vitalität zu erhalten.</p> <p>Beide Vorschläge führen aber vielleicht auch dazu, den ursprünglich kalkulierten und dann wohl auch erzielten Verkaufspreis der Immobilien nachträglich zu entwerten, was den Investor in Schwierigkeiten bringen könnte.</p>	<p>können entsprechende Maßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt werden.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung kann bestimmt werden durch die Grundflächenzahl / Größe der Grundfläche, die Geschossflächenzahl / Größe der Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen. Gemäß Kommentierung zur BauNVO (EZBK/Söfker BauNVO § 16 Rn. 25-31) enthält § 16 Abs. 2 selbst keine Festsetzungspflichten und auch kein bestimmtes, vorgegebenes Festsetzungssystem, weshalb aus der Reihenfolge und Anordnung der Maßbestimmungsfaktoren in dieser Vorschrift auch keine Rangfolge entnommen werden darf.</p> <p>Die in § 16 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Maßbestimmungsfaktoren sind grundsätzlich einzeln wie auch kumulativ möglich. Eine Festsetzung aller vorgenannten Faktoren ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Lediglich § 16 Abs. 3 BauNVO beinhaltet Bestimmungen, welche Maßbestimmungsfaktoren in einem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen (Festsetzungsverpflichtungen). Soll das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geregelt werden, ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Der Ordnungsgeber hat dies mit der hervorgehobenen Bedeutung begründet, die diesen Maßbestimmungsfaktoren für die geordnete städtebauliche Entwicklung auch unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes zukommt (EZBK/Söfker, 134. EL August 2019, BauNVO § 16 Rn. 34). Die Festsetzung der GFZ wird nicht als Pflicht-Festsetzung gemäß Gesetz genannt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird als Festsetzungsverpflichtung die Größe der Grundfläche festgesetzt, sowie zusätzlich die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Es werden diese Maßbestimmungsfaktoren gewählt, da zum einen die übermäßige Nutzung des Bodens vermieden wird und sich zum anderen daran die Kubatur der baulichen Anlagen am besten mit der Umgebungsbebauung vergleichen lässt.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der erste Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. Auskunft der Stadt bereits am 25.04.2016 durch den Stadtrat gefasst. So konnte dann bereits im Jahr 2017, mit einem phänomenalen Konzept auf Investorensuche gegangen werden. Dem Investor wurde die Möglichkeit der nun umgesetzten Bebauungsplanung in Aussicht gestellt, was mit Sicherheit Einfluß auf den Verkaufspreis genommen hat. Eindrucksvoll kann man sich noch heute im Internet darüber informieren [5]. Die Bildbotschaft des „Werbematerials“ zeigt ein Viertel mit altem Baumbestand - von Bäumen, die es noch gar nicht gibt und die nicht gepflanzt zu werden geplant sind.</p> <p>Dass die Stadt Ludwigshafen mit ca. 10% an den Pfalzwerken beteiligt ist, sei dabei nur am Rande erwähnt, lässt aber den plausiblen Gedanken zu, dass beide Seiten, Stadt und Pfalzwerke, gut zusammen arbeiten können. Die in Aussichtstellung einer üppigen Bebauungsplanung und einer dementsprechenden GFZ wird das im kommunalem Besitz befindliche Unternehmen „Pfalzwerke AG“ fröhlich gestimmt haben. Der ursprüngliche Kaufpreis, den die Pfalzwerke wohl dereinst für das durch Bomben geschädigte Villengrundstück zahlen musste, ist sicherlich bei dessen Verkauf in 2018 (?) um ein vielfaches übertroffen worden.</p> <p>Die GFZ, von der auch der Bodenrichtpreis abhängt, dürfte in Zukunft zu den strittigsten, bedeutsamsten Zahlen Deutschlands gehören. [6]</p> <p>Man kann sich vorstellen, dass sich unter den Lobbyisten der „Nachverdichtung“ nicht nur Umweltschützer befinden, sondern auch Bodenspekulanten, für die dieses Leitbild eine gute Marketingkampagne ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Auch zum ersten Aufstellungsbeschluss im Jahr 2016 war bereits ein erstes Konzept Bestandteil der Unterlagen, welche dem Stadtrat vorlagen. Bereits in diesem Jahr hat der Stadtrat die Schaffung von zusätzlich dringend benötigtem Wohnraum in diesem Gebiet beschlossen. Der Bedarf hat sich seither nicht verringert, weshalb am 11.02.2019 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für dieses Plangebiet durch den Stadtrat gefasst wurde, dieses Mal für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit dem gleichen Ziel – die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Aus diesem Grund wird auch heute noch an dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2016 festgehalten. Zumal am 18.05.2020 der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes inklusive der aktuellen Planung durch das stadträtliche Gremium, den Bau- und Grundstücksausschuss, gefasst wurde.</p> <p>Grundsätzlich erfolgt die Orientierung der Grundstückspreise am derzeitigen Bodenrichtwert des Gebietes, hinzu kommen natürlich noch der Verkauf der Bestandsimmobilien auf den erworbenen Grundstücken. Über vollzogene Grundstückskaufgeschäfte und deren Bedingungen ist die Stadt Ludwigshafen nicht informiert. Bei privaten Grundstücks-geschäfte ist die Stadt nicht beteiligt.</p> <p>Die GFZ erweist sich nicht als alleinige Kennziffer, durch welche der Bodenrichtwert bestimmt wird. Des Weiteren verweist die Verwaltung auf obenstehende Stellungnahme zur Festsetzung einer GFZ bzw. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	<p>Bürger 13 - Stellungnahme vom 15.07.2020</p> <p>Stellungnahme [REDACTED] zu Bauleitplan Nr. 688 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Ludwigshafen-Süd hier: Offenlage gemäß § 3 II BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 II BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Unterlagen zur o. g. Offenlage hat die Ortsbeiratsfraktion am 27.06.2020 erhalten.</p> <p>Insgesamt halten wir das Bauprojekt mit seinen drei Baufeldern und der geplanten Geschosshöhe, insbesondere in Baufeld drei, für zu groß und für das „Musikerviertel“ zu überdimensioniert.</p> <p>Entgegen der Begründung des Projektes unter Punkt 3.2.3 gehen wir von einer tatsächlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens aus. Richtig ist, dass die Mitarbeiter der Pfalzwerke künftig nicht mehr an diesem Standort arbeiten werden und damit nicht mehr in die Berechnung des Verkehrsaufkommens mit eingerechnet werden dürfen. Allerdings parkten sehr viele Mitarbeiter der Pfalzwerke bisher auf den kostenfreien Parkplätzen in der Erich-Reimann-Straße und erreichten von dort zu Fuß Ihren Arbeitsplatz in der Kurfürstenstraße. Diese Mitarbeiter belasteten den fraglichen Bereich um Lisztstraße, Kurfürstenstraße und Bayernplatz also nicht mit Fahrzeugverkehr, Parkplatzsuche oder Parken. Die künftigen Bewohner werden allerdings morgens und vor allem abends den genannten Bereich mit Kfz-Verkehr, Parkplatzsuche und Parken belasten. Dies nicht nur an den Wochentagen sondern auch an den Wochenenden. Aus der Begründung der Offenlageunterlagen geht nicht hervor ob diese tatsächlichen Fakten überhaupt bzw. ausreichend geprüft wurden.</p> <p>Insofern sehen wir hier bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen eine unverhältnismäßige und nicht vertretbare Belastung für das Quartier insgesamt.</p>	<p>Maßgeblich für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nicht alleine das Musikerviertel, sondern auch die nördlich und östlich angrenzende geschlossene und 5 bis 6-geschossige Blockrandbebauung. Da bereits heute eine Bebauung gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, muss dennoch ein angemessenes Verhältnis zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit, gefunden werden, auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnungsbedarfs in Ludwigshafen (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/). Nach § 34 BauGB wäre z. B. im Baufeld 3 auch eine geschlossene Bebauung Richtung Bayernplatz zulässig gewesen. Um dennoch die aufgelockerte südlich angrenzende Bebauung angemessen zu berücksichtigen wurde eine geschlossene Bebauung seitens der Stadt abgelehnt und eine aufgelockerte Bebauung mit gestaffelten Höhen gefordert.</p> <p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich. Bei der Berechnung ist wichtig, mit wie vielen Bewohnern zu rechnen ist. Ausgehend davon werden die Wege bzw. Fahrten pro Person (und nicht pro Wohnung) und pro Werktag ermittelt. Dies beinhaltet bereits alle Berufs-, Einkaufs-, Besuchs-, Liefer- und Freizeitfahrten. Im Vergleich zur früheren Nutzung durch die Pfalzwerke ist durch die künftige Wohnnutzung natürlich auch am Abend und am Wochenende mit Fahrten der Bewohner zu rechnen. Deren Anzahl ist aber sonntags üblicherweise aufgrund fehlender Berufsverkehrsfahrten eher gering.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In Punkt 3.2.6 wird unter dem Punkt „Windgutachten“ berichtet, dass es durch die Bebauung ... vor allem im Sommer zu einer geringfügigen höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen...“. Leider wird in der Begründung nicht ausgeführt wie hoch, in Grad Celsius, die „geringfügig höhere Wärmebelastung“ ausfallen könnte. Dies würde ja insbesondere in Baufeld II die Denkmalschütze Seite des Pfalzwerkegebäudes und die Gebäude in Baufeld III betreffen.</p>	<p>Die Anzahl der Fahrten in den Abend- und Nachtstunden ist erfahrungsgemäß ebenfalls eher gering. So entfallen auf die Zeit von 0 – 6 Uhr nur ca. 3% der täglichen Kfz-Fahrten, auf die Zeit zwischen 18 und 24 Uhr ca. 19 % (18-20 Uhr: 13%. 20-24 Uhr: 6%). Diese Verkehrsbelastungen sind sowohl leistungsmäßig als auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen als verträglich anzusehen. Es erfolgt lediglich eine andere Verteilung der Verkehrsmengen am Tag.</p> <p>Da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden, ist nicht mit einem erhöhten Park-Suchverkehr im öffentlichen Raum zu rechnen. Des Weiteren wird festgestellt, dass die Pfalzwerke Mitarbeiter bis vor einiger Zeit den Parkplatz auf Baufeld III genutzt haben und demnach dennoch in das Gebiet gefahren sind.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dessen Umgebung liegt innerhalb der Bewohnerparkzone 12 II. Für die Bewohnerparkzone 12 II wird nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde festgestellt, dass eine vollständige Auslastung der Anwohnerstellplätze durch Ausgabe von Bewohnerparkausweisen nicht gegeben ist. Demnach stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Ein Bewohnerparkausweis berechtigt allerdings nicht zum Parken unmittelbar vor seiner Wohnung, sondern berechtigt zum Parken innerhalb der gesamten Parkzone. Aus diesem Grund kann auch zugemutet werden einen weiter entfernten Parkplatz zu nutzen. Aktuell wird nicht die gesamte Bewohnerparkzone ausgenutzt, Richtung Süden bzw. Südwesten nimmt die Auslastung immer weiter ab.</p> <p>Das Windgutachten war als Anlage Bestandteil der Offenlageunterlagen zum Bebauungsplane. Die Begründung stellt lediglich eine kurze Zusammenfassung der relevanten Fakten dar. In diesem Gutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von < 0,4 (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Da das Musikerviertel in den heißen und trockenen Sommern der letzten Jahre, trotz Schattenspendenden Baumbewuchses tagsüber aber auch in vielen tropischen Nachtstunden, unter der Hitze zu leiden hat, sind Baumaßnahmen welche die klimatischen Verhältnisse (z. B. Temperaturanstieg) verschlechtern, abzulehnen. Um einer höheren Wärmebelastung entgegenzuwirken fordern wir nicht nur eine verbindlich im Bebauungsplan festzusetzende Dachbegrünung (Seite 14 der Begründung) sondern darüber hinaus eine ebenfalls im Bebauungsplan verbindlich festzusetzende Fassadenbegrünung. Die unter Denkmalschutz stehenden Fassaden sollen von der Fassadenbegrünung ausgenommen sein.</p>	<p>der belaubten Vegetation nicht berücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen (vgl. Windgutachten S. 9). Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von 0,6 – 0,9 auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden.</p> <p>In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem Bayernplatz um -0,1 bis -0,4 durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von 0,4 – 0,6 (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Aus diesem Grund ist die konkrete Untersuchung des Temperaturanstieges in Grad Celsius nicht erforderlich. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind demnach in Kombination mit den Anlagen zu betrachten.</p> <p>Trotz dieser geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse gewahrt werden und keine unzumutbare Veränderung des Mikroklimas entsteht.</p> <p>In Baufeld 1 und 2 ist eine Fassadenbegrünung aufgrund der vorgesehenen Grenzbebauung nicht möglich.</p> <p>Aufgrund des zu geringen geeigneten Wandflächenanteils bzw. der zu hohen Fensterflächenanteile/Balkonanteile können sich Kletterpflanzen nicht richtig entfalten. Zudem kann der erforderliche Platzbedarf für den Wurzelbereich von Kletterpflanzen sowie notwendige Rankhilfen nicht bereitgestellt werden, da diese im öffentlichen Gehwegbereich liegen würden und hier zu Verengungen und Einschränkungen führen würden.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="255 443 1245 555">Wir fordern, dass Bäume und Sträucher, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, im Verhältnis 3:1 ersetzt und für die Dauer von fünf Jahren gepflegt und ggf. in Folge von Trockenstress, ebenfalls ersetzt und gepflegt, werden.</p> <p data-bbox="255 724 1245 847">Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Ortsbeiratsfraktion das geplante Bauprojekt für das Musikerviertel als zu groß erachtet. Wir schlagen daher entweder eine Reduzierung der Wohneinheiten bei ggf. gleichzeitiger vergrößerter Wohnungsgröße vor oder den Verzicht auf einen Solitär in Baufeld III.</p> <p data-bbox="255 882 1245 911">Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen und Vorschläge.</p> <p data-bbox="255 938 1245 987">Mit freundlichen Grüßen</p>	<p data-bbox="1272 277 2089 395">Allerdings hat der Bauherr der Stadt zugesichert, eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen im Baufeld 3 zu realisieren. Aus diesem Grund wird auch eine entsprechende Verpflichtung in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.</p> <p data-bbox="1272 429 2089 671">Da es sich um ein Vorhaben im sogenannten Innenbereich handelt ist ein Ausgleich oder ein verhältnismäßig höherer Ersatz für die Rodung von Gehölzen gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich u. a. aus dem Artenschutzgutachten ergeben.</p> <p data-bbox="1272 705 2089 975">Das weitere Wohnumfeld ist u.a. auch durch eine dichte Blockrandbebauung gekennzeichnet. Für die Grundstücke im Geltungsbereich besteht bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB. Aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Blockrandbebauung wäre in Baufeld 3 sogar auch eine geschlossene Bebauung zulässig. Dies sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. Des Weiteren gibt es für die Festsetzung von Mindestwohnungsgrößen keine rechtliche Grundlage, auf welche man im Bebauungsplan zurückgreifen könnte.</p> <p data-bbox="1272 983 2089 1101">Vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt (vgl. obenstehendes) wäre ein Verzicht auf ein Wohngebäude, welches sich durchaus in die Umgebung einfügt, nicht zu rechtfertigen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	<p>Bürger 14 - Stellungnahme vom 15.07.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, es ist sicherlich eine gutes Vorhaben angesichts der dringend benötigten Wohnungen Wohnraum zu schaffen. Im Bauvorhaben Nr. 668 erscheinen jedoch einige Punkte wenig bedacht bzw. mit heißer Nadel unter ökonomischem Druck gestrickt zu sein. Es gibt kein schlüssiges Verkehrskonzept für das Mehr an Personen & Autos - abgesehen von Tiefgaragenplätzen. Es mutet für meinen Geschmack schon fast sarkastisch an, wenn im B-Plan vom Erhalt von Wohn- und Lebensqualität die Rede ist. Das Maß der Verdichtung erscheint mir viel zu hoch. Wurden Verkehrszählungen durchgeführt? Gibt es Überlegungen, den gesamten Bereich verkehrsberuhigt zu gestalten? .. Überhaupt mutet das ganze Konzept so an, als ob die oberste Maxime ist, möglichst viele Leute auf dem zur Verfügung stehenden Raum unterzubringen. Mir fehlt eine für alle von dem Bauvorhaben betroffenen akzeptable Planung von Gemeinflächen/Grünflächen. Für die derzeitigen Anwohner verschlechtert sich die Wohnsituation, da Freiflächen beispielsweise auf dem derzeitigen Parkplatz Ecke Liszt-/Bayernstrasse wegfallen. Die Tiefgaragenplätze verhindern eine Versickerung von Regenwasser, da die Oberfläche zwar begrünt wird, der natürliche Wasserkreislauf jedoch unterbunden wird.</p>	<p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich. Da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden, ist nicht mit einem erhöhten Park-Suchverkehr im öffentlichen Raum zu rechnen. Zur Umgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedarf es der Berücksichtigung und Miteinbeziehung verschiedener interner Belange und Fachbereiche. Derzeit sind allerdings im Ausbauprogramm der Stadt Ludwigshafen keine Veränderungen an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Straßen im Umfeld sind bereits durch eine Tempo-30-Zone gekennzeichnet, was für innerstädtische Verhältnisse angemessen ist. Demnach wird keine zwingende Notwendigkeit zur verkehrsberuhigten Ausgestaltung gesehen. Dennoch schließt der Bebauungsplan einen verkehrsberuhigten Aus- bzw. Umbau der Straßen nicht aus.</p> <p>Die geplante Bebauung orientiert sich an den verschiedenen Strukturen innerhalb der Umgebungsbebauung. Diese reichen über eine aufgelockerte Bebauung im Süden über eine Blockrandbebauung welche 5 bis 6-Geschosse aufweisen. Da es sich zudem um Privatgrundstücke handelt kann der Vorhabenträger nicht verpflichtet werden öffentliche Flächen für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Dennoch werden für die zukünftigen Bewohner angemessene Grünflächen in den Innenhöfen der Bebauung hergestellt. Das Grundstück des derzeitigen Parkplatzes (Baufeld 3) stellt heute bereits keine nutzbare</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wie stellen Sie sich die Kombination von Kindertagesstätte & Wohneinheiten vor? Hier sind doch Konflikte aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse vorprogrammiert. Erfahrungsgemäß gehen diese dann zu Lasten der Kinder aus.</p>	<p>Freifläche für die derzeitigen Anwohner dar, sondern ist ebenfalls Privatgrundstück, welches bis vor einiger Zeit noch als Parkplatz für die Pfalzwerke genutzt wurde.</p> <p>Bereits heute ist Baufeld 1 vollständig versiegelt und Baufeld 2 fast vollständig versiegelt, sodass in diesen Bereichen bereits das gesamte Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird. In Baufeld 3 wird der Anteil an versiegelter und teilversiegelter Fläche erhöht. Allerdings bewirken die Tiefgaragen- und Dachbegrünungen eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Entlang der Straßenverkehrsflächen, im Bereich der Vorgartenzone, sowie an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze kann Niederschlagswasser weiterhin versickern, insgesamt weist das Baufeld 3 entlang der Bayern- bzw. Lisztstraße sowie Lachnerstraße ca. 280 m² sowie entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 310 m² gänzlich unversiegelte Flächen auf. Bedenken hinsichtlich der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation bestehen nicht.</p> <p>Bereits im Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 22 Abs. 1a BImSchG) wurde durch den Gesetzgeber festgeschrieben, dass „<i>Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung [sind]. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.</i>“</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird zwar kein klassisches Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt, allerdings entspricht die unmittelbare Umgebungsnutzung sowie auch die geplante Nutzung der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes, in welchem grundsätzlich Anlagen für soziale Zwecke (hierzu zählt auch eine Kindertagesstätte) allgemein zulässig wären. Der entstehende Lärm durch die Kindertagesstätte ist demnach weder gebietsunverträglich noch rücksichtslos. Demnach ist eine in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld errichteter Kindertagesstätte mit Außenspielfläche im Rahmen seiner</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum und Umnutzung der Fläche zu begrüßen. Aber bitte alles mit Maß und Bedacht! Ich denke, dass das Maß der Verdichtung die derzeitige Wohnqualität deutlich herabsetzt. Ein paar Bäume als Begrünung reichen nicht aus, wenn sowohl in der Höhe als auch in der Fläche der jetzige Freiraum maximal umgewidmet wird. Daher bitte ich eindringlich, das Konzept hinsichtlich der Verdichtung deutlich schlanker zu gestalten und Fläche für öffentliche Nutzung beispielsweise Erweiterung des Bayernspielplatzes auf dem jetzigen Parkplatz in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>bestimmungsgemäßen Nutzung von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen bzw. zu akzeptieren. (becklink 1028296, beck-online / (BeckOK UmweltR/Enders, 54. Ed. 1.4.2020 Rn. 24a, BImSchG § 22 Rn. 24a-24c)). Zudem beschränkt sich die Nutzung der Kindertagesstätte von montags bis freitags auf den Tag. Abends und am Wochenende gehen keinerlei Störungen von der Kindertagesstätte aus.</p> <p>Wie bereits obenstehend beschrieben wird sich der Freiraumanteil innerhalb des Geltungsbereiches erhöhen, da es vor allem im Baufeld 1 und Baufeld 2 zu einer Aufwertung der Innenhofsituation kommen wird. Auch in Baufeld 3 wird eine an die unterschiedlichen Strukturen der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise entstehen, welche angemessene Freibereiche für die Bewohner zur Verfügung stellt. Für das Grundstück des derzeitigen Parkplatzes (Baufeld 3) besteht bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB. Dieses Baurecht darf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht in großem Maße eingeschränkt werden, denn der Entzug von vorhandenen Baurechten wäre ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte. Da es sich um Privatgrundstücke handelt wäre die Erweiterung des Bayernspielplatzes oder die öffentliche Nutzung des Grundstückes genau ein solcher Eingriff in die Eigentumsrechte. Gerade vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt ist diese Einschränkung nicht zu rechtfertigen. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter im Süden gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
15.	<p>Bürger 15 - Stellungnahme vom 15.07.2020</p> <p>Sehr geehrte [REDACTED] soweit ich weiß kann man bis heute Stellung nehmen zu dem Bebauungsplan "Pfalzwerkeareal". Ich habe sie unter der im Internet angegebenen Telefonnummer [REDACTED] leider in den letzten Tagen nicht erreicht, deswegen auf diesem Wege jetzt um die Frist zu wahren.</p> <p>Grundsätzlich bin ich ein Befürworter des Umbaus in Wohnungen. Ich habe aber einige Probleme mit der im Internet stehenden 131 Seiten langen Begründung und würde mir diverse Änderungen wünschen. Da ich in so einem Verfahren noch nie teilgenommen habe, weiß ich nicht, was ich darf, soll oder muss. Ich bitte daher ggf. mich zu kontaktieren, wenn "so formuliert" wie ich das hier tue, etwas nicht berücksichtigt werden könnte, aber wenn anders formuliert, mit Daten oder Paragraphen-Angaben unterfüttert, sehr wohl mein Anliegen berücksichtigt werden könnte. Ich habe diese Angaben zum Teil, aber möchte die Email nicht endlos werden lassen. Dies soll eben nur eine Auflistung meiner Probleme mit der Begründung /Bebauungsplan sein.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Begründung wird mehrfach von der Begründung der Tiefgaragendächer gesprochen, ja sogar von der Auflage eine Hecke anzulegen und Bäume zu pflanzen. Laut Begründung soll dort auch vertiefte Erdschichten sein, die über die allgemein festgelegten 50 cm hinausgehen. Ich konnte allerdings auf keiner der im Internet zur Verfügung gestellten Materialien erkennen, wo diese Hecken und vor allem die Bäume gepflanzt werden sollen. Wo muss also das Erdreich dicker als 50 cm sein? Ich bitte dies verbindlich festzulegen / sicherzustellen. 2. Wie wird es überhaupt verbindlich gemacht, dass wirklich Bäume auf dem Gelände angelegt werden? In der Begründung wird dies mehrfach hervorgehoben, aber soweit ich sehe, wird nirgendwo hier tatsächlich eine Auflage gemacht. Ich bitte dies nachzuholen / sicherzustellen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Beteiligung bzw. das Vorbringen von Anregungen im Rahmen der Offenlage gibt es keine Vorgaben hinsichtlich der einzureichenden Form. Es werden grundsätzlich alle Stellungnahmen, egal in welcher Form oder mit welcher Formulierung, in die Abwägung eingestellt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Die Festsetzungen sind verbindlich einzuhalten (insbesondere auch textliche Festsetzung 5.2 zum Anpflanzen von Hecken und Bäumen). Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird u.a. eine konkrete Regelung aufgenommen. Demnach ist ein Freiflächen- und Pflanzplan vor Einreichung eines Bauantrages unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Hierdurch wird gewährleistet, dass eine vielfältige Freiraumgestaltung korrekt umgesetzt wird. 2. Da es sich um ein Vorhaben im sogenannten Innenbereich handelt ist ein Ausgleich / eine gleichwertige Kompensation für die Rodung von Gehölzen gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Dennoch verweist die Verwaltung auf vorstehende Stellungnahme zu Nr. 1 und auf Regelungen im Durchführungsvertrag.

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>genug Feuchtigkeit in einem Boden stecken kann, dass Pflanzen auch über einen trockenen Sommer kommen können. Ich bitte deswegen die vorgegebenen Tiefen auf 1,8m auszuweiten, jedoch zumindest dem Wert anzunähern, da ansonsten eine Grünfläche nicht erwartbar dauerhaft entstehen kann in diesem heißen und trockenen Klima. Einerseits sieht man das schon an der Grünfläche auf dem benachbarten Bayernplatz, der die trockenen letzten zwei Jahre zum großen Teil nicht überstanden hat und selbst die Stadt Ludwigshafen startete einen offiziellen Aufruf, man möge die Stadtbäume gießen, da sie sonst kaputt gingen und das obwohl dort das Erdreich wesentlich tiefer ist.</p> <p>4. Diverse Straßenstücke, z.B. die Kurfürstenstraße, sind im Bebauungsplan enthalten. Soll mit denen etwas geschehen? Wann und für wie lange werden diese in der Bauphasen ggf. für die Anwohner gesperrt? Wie wird dies kommuniziert und Ausgleich geschaffen? Aktuell ist durch einen Kran die Rottstraße, eine Parallelstraße zur Kurfürstenstraße gesperrt, die als einzige eine Abbiegen auf die Saarlandstraße nach Süden ermöglicht. Dies hat die Verkehrsströme hier total verändert, mehrere Unfallschwerpunkte, insbesondere Arnulfstraße geschaffen und dies gänzlich ohne Baustellenfahrzeuge. Wie wird sichergestellt, dass in der zweifellos nicht nur einige Wochen dauernden Bauphase die Verkehrssituation nicht noch weiter angespannt wird?</p> <p>5. Dabei ist auch zu bemerken, dass in der Begründung der gute ÖPNV angegeben wurde. Sogar die Linie 10. Ich möchte darauf hinweisen, dass der ÖPNV im Augenblick stattdessen katastrophal ist. Es gibt keine Linie 10. Es gibt keine in der Begründung erwähnte Haltestelle Rottstraße und es ist noch überhaupt nicht klar, wann das alles wiederkommt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf jeden Fall die Begründung schlicht falsch. Gerade für in der Mobilität eingeschränkte Menschen und Menschen mit Einkaufstaschen / Aktenkoffern / Reisekoffern gibt es überhaupt keinen ÖPNV, da eben keine Straßenbahn fährt, weder die 6 noch die 10, keine Bushaltestelle den ebenerdigen Zustieg ermöglicht und vor allem auf dem Heimweg es gar keine Haltestelle gibt, an der man von dem Tramnetz von Mannheim und Ludwigshafen in den SEV der Linie 6 (Rückfahrt Abfahrt Berliner Platz) umsteigen kann.</p>	<p>3. Hinsichtlich des Aufbaus der Tiefgaragen wird festgestellt, dass eine differenzierte Festsetzung für die allgemeine Begrünung (0,5 m Erdüberdeckung), für Strauchstandorte (0,8 m Erdüberdeckung) sowie für Baumstandorte (1,2 m Erdüberdeckung) festgesetzt wurde. Diese differenzierte Festsetzung ist fachlich begründet und ausreichend, um eine nachhaltige Bepflanzung zu sichern. Sie ist gängige Praxis und hat sich auch bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet bewährt. Gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 ist für eine Intensive Dachbegrünung, die bei dem geplanten Vorhaben vorgesehen ist, eine Aufbaudicke von 15 – 100 cm vorzusehen. Die differenzierten Festsetzungen zum Bebauungsplan liegen demnach innerhalb bzw. sogar oberhalb der Vorgaben aus dieser Richtlinie.</p> <p>4. Die Straßenverkehrsflächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert. Die Baustelleneinrichtung ist kein Belang der Bauleitplanung und wird demnach nicht im Rahmen dieser geprüft. Dennoch wurde diesbezüglich im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung für den Vorhabenträger aufgenommen, dass die Baustelleneinrichtung und -logistik frühzeitig mit der Stadt abzustimmen ist. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Auswirkungen bzw. Einschränkungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>5. Die in der Begründung genannte gute ÖPNV-Verbindung stellt den Normal- bzw. Regelfall dar. Dass die Linie 10 und 6 derzeit nicht uneingeschränkt zur Verfügung steht ist der Baustelle durch die Hochstraße Süd zu verschulden. Dies ist allerdings keine Dauersituation. Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung der optimalen Anbindung mit dem ÖPNV. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll der ÖPNV ab September 2020 wieder in den Regelbetrieb gehen. Auch die Haltestelle Rottstraße wird dann wieder angefahren. Diese befindet sich grundsätzlich am Schützenplatz und wird lediglich aufgrund der aktuellen o.g. Situation nicht angefahren.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>6. Ich habe nichts gefunden zu den aktuellen Parkplätzen in den im Bebauungsplan markierten Straßen. Insbesondere vor der Denkmalsgeschützten Fassade der Pfalzwerke am Bayernplatz.</p> <p>7. In der Begründung wird geschrieben, dass nur im Bereich III mehr Abwasser erwartet wird. Bei lediglich 0,5m Tiefe wird aber bei Starkregen es zwingend auch im Bereich I und II mehr Abwasser geben als bisher, weil mehr Fläche teilversiegelt laut Begründung als jetzt, weil diese Tiefe (zumindest laut Helmholtz Institut würde bei so einer Tiefe die Fläche überschwemmt und für die Tiefgaragen sind Überschwemmungen besonders gefährdend. Dementsprechend muss früher und häufiger Wasser, das eigentlich von einem normalen Boden aufgenommen werden könnte ins Abwassersystem aufgenommen werden. Ich bitte daher nochmal um eine größere Erdtiefe auf den Tiefgaragen.</p> <p>8. Besondere Angst habe ich vor dem Klima: Die Begründung besagt explizit, die Hitze und vor allem die Durchlüftung ist besonders schlecht hier. Die Pfalzwerke liegen in mitten eines in allen Richtungen bebauten Stadtgebietes. Es liegt vom Rhein wie von den Eisenbahnschienen zu weit entfernt um dadurch irgendwas an Durchlüftung und / oder Luftbefeuchtung zu erhalten. Diese besonders schlechte Ausgangssituation wird in der Begründung ins direkte Gegenteil verdreht: Es wird direkt gesagt, es sei schon schlecht, deswegen sei eine weitere Verschlechterung nicht wichtig. Es ist eindeutig das ganze Gegenteil der Fall. Bitte achten sie darauf, dass der schlechte zustand nicht noch verschlechtert wird.</p>	<p>Die Haltestellen der Straßenbahnen Nr. 10 und 6 sind fast vollständig barrierefrei ausgebaut, lediglich die Haltestelle Rottstraße verfügt noch nicht über eine barrierefreie Einstiegsmöglichkeit. Dennoch ist auch für mobilitätseingeschränkte ein optimales Angebot gegeben.</p> <p>6. Alle bestehenden Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleiben bestehen, demnach auch die Parkplätze vor der denkmalgeschützten Fassade der Pfalzwerke.</p> <p>7. Grundsätzlich ist zu jedem Bauantrag auch ein Entwässerungsantrag zu stellen. Gemäß Stellungnahme des Bereiches Stadtentwässerung und Straßenunterhalt ist eine genaue Ermittlung der Mehrversiegelung, des Niederschlagsabflusses und der zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen der Antragstellung zur Baugenehmigung vorzunehmen und mit diesem Bereich abzustimmen. Die geplanten Tiefgaragen- und Dachbegrünungen bewirken eine Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Zudem weist das Baufeld 3 entlang der Bayern- bzw. Lisztstraße sowie Lachnerstraße ca. 280 m², sowie entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 310 m² gänzlich unversiegelte Flächen auf, auf welchen das dort anfallende Niederschlagswasser weiterhin versickern kann. Für Baufeld 1 und 2 werden keine höheren Regenwasserabflüsse erwartet als im bisherigen Bestand.</p> <p>8./9./10. Die Begründung stellt lediglich eine kurze Zusammenfassung der relevanten Fakten dar. In diesem Gutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von < 0,4 (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation nicht berücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen (vgl. Windgutachten S. 9). Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von 0,6 – 0,9</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>9. Das gleiche gilt für den Punkt der Erwärmung. Es steht in der Begründung das es wärmer wird. Richtig wäre wohl: Noch wärmer wird, denn es ist hier schon besonders warm für Ludwigshafener Verhältnisse (keine Verschattungen, viel betonierete Fläche und eben wenig Durchlüftung). Zusätzlich ist das Ludwigshafener Niveau an Hitze deutschlandweit schon extrem hoch und der Klimawandel wird die Temperaturen weiter in die Höhe treiben. D.h. Jeder Temperaturerhöhung hat eine besonders krasse Auswirkung, weil sie die Gesundheit und die Lebensqualität wesentlich stärker beeinträchtigt als bei einer grundsätzlich niedrigeren Basis. Denken Sie dabei an die besonders vielen älteren Menschen, die in den Hitzesommern der letzte Jahre überdurchschnittlich oft verstorben sind! Justieren sie also die Auflagen so nach, dass es eben nicht zu einer Erhöhung der Temperatur kommt.</p> <p>10. Ich empfinde es persönlich geradezu als Frechheit, dass geschrieben wird in der Begründung, die höheren Sommertemperaturen würden durch höhere Wintertemperaturen ausgeglichen. Bitte legen Sie die Übersterblichkeitstabelle für die bisher „so gefährlich kalten Winter am Bayernplatz“ vor, wenn sie so etwas behaupten. Die Übersterblichkeit bei großer Hitze ist dagegen nachgewiesen. Im Gegenteil, kenne ich persönlich hier nur Menschen, die sich etwas mehr Winter, vielleicht mit Schnee, aber vor allem mit so niedrigen Temperaturen, dass die Schädlinge auch mal sterben, wünschen. Also die höheren Wintertemperaturen sind auch ein Nachteil. Bitte legen Sie Auflagen fest, die eine Temperaturerhöhung nicht nur im Sommer, sondern auch im Winter verhindern.</p>	<p>auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden.</p> <p>In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem Bayernplatz um -0,1 bis -0,4 durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von 0,4 – 0,6 (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind demnach in Kombination mit den Anlagen zu betrachten.</p> <p>Das Wärmeempfinden des Menschen wird nicht nur von der Lufttemperatur, sondern insbesondere von den Einstrahlungsbedingungen (jahres- und tageszeitliche Varianz, Schattenwurf, langwellige Abstrahlung von Objekten in der Umgebung) sowie der Windgeschwindigkeit und der Luftfeuchtigkeit beeinflusst. Der Spielplatz liegt aktuell aufgrund der hohen, dicht belaubten Bäume auf dem Bayernplatz in den typischen nachmittäglichen Nutzungszeiten, die im Tagesverlauf zudem die größte Hitzebelastung aufweisen, fast durchgängig im Schatten. Dies wird auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter der Fall sein. Somit werden auf dem Spielplatz unter Berücksichtigung der bei südlichen und südwestlichen Anströmungsrichtungen zurückgehenden bodennahen Windgeschwindigkeit weiterhin günstige bioklimatische Bedingungen herrschen.</p> <p>Die höheren Temperaturen im Winter sind nicht durch das geplante Bauvorhaben zu begründen.</p> <p>Trotz der geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse gewahrt werden und keine unzumutbare Veränderung des Mikroklimas entsteht.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>11. Ähnlich verblüfft war ich über die Stellungnahme der Verwaltung zu der Beschwerde eines Anwohners, dass das Hundekot-Problem hier noch größer würde. Einerseits wurde seitens der Stadtverwaltung in der Stellungnahme behauptet, dass sei ein rein spekulative Annahme. Da bisher hier Büros waren und jetzt Wohnungen kommen sollen, ist es statistisch eindeutig, dass von null Hunden es auf x Hunde ansteigt. Durch die Hundesteuer müsste die Stadt sogar ziemlich genau wissen wie viele Hunde mehr hier hin kommen werden. Deutschlandweit wird angegeben, dass in 19 % der Haushalte insgesamt 9,4 mio Hunde angemeldet sind. D.h. das auf dem Pfalzwerke-Gelände bei 328 Wohneinheiten mindestens 60 Hunde dazukommen werden. Das ist tatsächlich ein Problem und es wird von der Stadtverwaltung anerkannt. Es sei allerdings auf ein Kontroll- und Vollzugsdefizit zurückzuführen, also genau auf ein Versagen der Stadtverwaltung. Kann und möchte sich die Stadtverwaltung diese aus der vorigen Berechnung hervorgehende berechnete Beschwerde wirklich auf die eigene Inkompetenz und Unfähigkeit berufen? Und selbst wenn, wird das angesprochene Problem durch die Errichtung neuer Wohnungen tatsächlich zunehmen und die Stadt sollte im Wege des Bebauungsplans oder durch eben mehr Kontrollen und Vollzug diese Beschwerde aufgreifen.</p> <p>12. Ebenso ist laut Begründung die Bitte an die Stadtverwaltung herangetragen worden, den Innenhofspielplatz für alle zu öffnen. In der Tat sollte die Stadt sich im Bebauungsplan oder anderweitig darum kümmern, dass die öffentlichen Grünflächen mehr werden, weil dann jetzt hier mehr Menschen leben werden. Auf jeden Fall stellt der aktuelle Plan eine Verschlechterung der aktuellen Situation für alte und neue Einwohner hier dar, für die geeignete Gegenmaßnahmen getroffen werden sollten.</p>	<p>11. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum kann nicht davon abhängig gemacht werden, wie viele neue Hunde evtl. in das Gebiet kommen werden. Für die Hundehaltung bzw. das Entsorgen von Hundekot gibt es klare Regeln, weshalb dies viel eher ein gesellschaftliches Problem darstellt und nicht durch die Bauleitplanung behoben werden kann.</p> <p>12. Grundsätzlich handelt es sich bei den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Privatgrundstücke, weshalb im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen oder festgesetzt werden können. Da es sich um ein Privatgrundstück handelt, kann dem Bauherrn nicht auferlegt werden, die inneren Bereiche der Baugebiete für die gesamte Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Öffnung oder Schließung der Innenhöfe liegt demnach im Ermessen des Bauherrn. Bei der Entscheidung werden Versicherungsgründe mitberücksichtigt. Nahezu jedes Privatgrundstück ist durch einen Zaun oder durch Heckenpflanzung zum Schutz vor z. B. Vandalismus abgegrenzt. Die Forderung zur Verfügungsstellung der Innenhöfe für die Öffentlichkeit wäre ein Eingriff in die Eigentumsrechte eines Privaten.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>13. Die Berechnung der Verkehrssituation und der Parkplätze scheint mir auch fehlerhaft dargestellt zu sein. Zunächst wird in der Begründung ausgerechnet, dass es zukünftig sogar weniger PKW-Bewegungen geben wird, als vorher. Da scheint mir nicht richtig, da für die aktuelle Situation wohl Parkplätze oder Mitarbeiter mal 2 genommen wurde. Ich habe jedoch sehr viele Mitarbeiter getroffen, die mit der Linie 6 kamen, also keinen Straßenverkehr verursachten. Dagegen wird so gut wie jeder der Neubürger einen PKW besitzen, den er irgendwo abstellen muss. Es wird also anderen Verkehr geben: Zu anderen Zeit mit anderen Verkehrsmitteln. M.E. Ist schon die Anzahl der Tiefgaragenplätze deswegen zu knapp berechnet. M.E. Müssten für die über 80m² Wohnungen zwei und nicht 1,5 Parkplätze gerechnet werden. Denn neben den eigenen PKWs müsste es ja auch Platz für Besucherparkplätze geben, denn oben an den Straßen gibt es keinen Spielraum mehr und in Privatwohnung gibt es immer wieder Besuch und dann auch noch oft gehäuft, so dass diverse PKWS gleichzeitig geparkt werden müssen. Also an den Parkplätzen ist auch noch nachzusteuern.</p>	<p>Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Bereich ist es der Stadt nicht möglich neue Grünflächen innerhalb bestehender Wohngebiet und bereits gewachsenen und seit Jahren bebauten Gebiete auszuweisen oder herzustellen. Bei Neubaugebieten auf der sog. „grünen Wiese“, wird hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt. Bei Bebauungen von Privatgrundstücken nach § 34 BauGB kann lediglich in einem gewissen Maß Freibereiche gefordert werden. Dies ist bei vorliegendem Bauvorhaben erfolgt, da die Innenhöfe für die Neubürger begrünt, angelegt und Kleinkinderspielplätze gemäß städtischer Satzung hergestellt werden. Zudem zeichnet sich der Stadtteil Süd insgesamt durch einen hohen Anteil von Flächen für die Naherholung aus. Hier ist insbesondere der nur wenige hundert Meter im Süden gelegene Sportpark Süd zu nennen oder auch das Rheinufer und der Stadtpark auf der Parkinsel, sodass weitere öffentliche Freiflächen nicht zwingend erforderlich sind.</p> <p>13. Da bei dem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden soll, wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Sinne der Gleichberechtigung analog des zweiten großen aktuellen Wohnbauprojektes im Stadtteil Süd, trotz anderslautender Forderung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (vgl. Kapitel 10.3.3, Nr. 7 – S. 146), getroffen. Dieser Stellplatzschlüssel hat sich auch bereits bei der Bebauung am Rheinufer Süd bewährt. Die liegt auch im Rahmen der Regelungen der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die darin genannten Richtzahlen liegen zwischen 1 – 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei Kommunen in eigener Verantwortung entscheiden können, welcher Stellplatzschlüssel angemessen ist. Zudem bleibt festzuhalten, dass gemäß qualitativem Mobilitätssteckbrief für die Stadt Ludwigshafen (Forschungsprojekt – Mobilität in Städten) durchschnittlich 1,1 Fahrzeuge pro Haushalt in Ludwigshafen vorhanden sind (https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Nachhaltig/Verkehr/Repraesentative_Verkehrserhebung/mobilitaetssteckbrief-ludwigshafen.pdf). Bei insgesamt 328</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>14. Anders als dargestellt, wird die Verkehrssituation auch noch verschlechtert: im Umbau wie danach. Die lange Umbauzeit ist ein echtes Problem (s.o. Punkt 4) für die Verkehrssituation. Ganz abgesehen von der Lärmbelästigung. Bitte denken sie an geeignete Lösungen und, dass ein geeigneter ÖPNV vorhanden sein muss, wenn man mit dem PKW kaum mehr fahren kann. Nach der Fertigstellung wird aber laut der Begründung mit erheblich zunehmenden Lieferverkehr (Pizza, DHL etc.) gerechnet. Dieser Verkehr stellt aber regelmäßig ein Verkehrshindernis dar, der in den teils engen Straßen ein echtes Problem darstellt, dass es so bisher nicht gegeben hat. Besonders verstärkt wird dieses Problem an der Stelle Arnulfstraße, wo die Kita hinkommen soll. Denn die 4 Kita Parkplätze sind wohl für MitarbeiterInnen schon zu knapp, wenn sie nicht zufällig alle vor Ort wohnen sollten. Aber vor allem bringen und holen ganz viele Eltern ihre Kinder mit dem Auto. Sei es weil sie von oder zur Arbeit müssen, sei es weil sie ein anderes Kind woanders (z.B. in der Schule) absetzen müssen. Man kann an der neu gebauten Gneisenau-Kita im Stadtteil Süd dies sehr genau beobachten: Die Mitarbeiterparkplätze reichen ohne die Linie 10 gar nicht aus und die vielen Eltern müssen überall illegal parken, weil es keine vorgesehen Flächen für sie gibt. Hierfür ist dringend Parkraum zu schaffen, weil diese sonst wie der Lieferverkehr mitten auf der Straße parken werden (in der Bayernstraße kaum 100m von den Pfalzwerken entfernt ist dies jeden Tag vor dem Seiteneingang der Wittelsbachgrundschule schon ein großes Problem) und die Verkehrssicherheit wird immer mehr gefährdet.</p>	<p>Wohneinheiten und 407 Stellplätzen entspricht dies einem Durchschnitt von 1,24 Stellplätzen pro Wohneinheit und liegt somit über dem ermittelten durchschnittlichen Anteil an Fahrzeugen je Haushalt in Ludwigshafen.</p> <p>Hinsichtlich der Besucherstellplätze wird auf die Nutzung des öffentlichen Straßenraum verwiesen. Dass Besucher im öffentlichen Straßenraum parken ist gängige Praxis. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein großer öffentlicher Parkplatz in der Erich-Reimann-Straße am Südweststadion (ca. 500 m vom Plangebiet entfernt), welcher zusätzlich zur Verfügung steht und in ca. 5 Gehminuten zu erreichen ist.</p> <p>14. Der ÖPNV soll voraussichtlich ab September 2020 wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Bis dahin wurde mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen, sodass zum Zeitpunkt der Bauphase keine zusätzliche Beeinträchtigung aufgrund des ÖPNV-Angebotes zu erwarten ist.</p> <p>Der zusätzliche Lieferverkehr wurde bei der durchgeführten qualifizierten Verkehrsabschätzung bereits berücksichtigt. Durch eine Verkehrsabschätzung wird geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da dies insgesamt nicht der Fall ist, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz ist 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder für eine Kindertagesstätte nachzuweisen. Bei vorliegendem Bauvorhaben sind 4 Gruppen mit jeweils 20 Kindern geplant. Demnach wurde bei der Zahl der Stellplätze für die Kindertagesstätte bereits die maximale Festsetzung gewählt. Der Nachweis für Besucherstellplätze oder Elternparkplätzen wird in der Stellplatzverordnung nicht gefordert.</p> <p>Viele bereits bestehende und im Betrieb gefestigte Kindertagesstätten befinden sich in einer zentralen, dicht bebauten Lage, weshalb auch an diesem Standort keine unzumutbaren Verkehrsprobleme erwartet</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zusammengefasst bin ich für die zusätzlichen Wohnungen und neue Einwohner. Ich möchte aber, dass die jetzt schon schlechte Umweltsituation in diesem Stadtteil nicht noch weiter verschlechtert wird: Weder für die alten Einwohner des Stadtteils noch für die dann zusätzlich neuen Einwohner, die auch die dann noch schlechtere Umwelt aushalten müssten. Das gleiche gilt für die Verkehrssituation und die soziale Situation, die ebenfalls droht für alte wie neue Einwohner sich wesentlich gegenüber der aktuellen Situation noch zu verschlechtern.</p> <p>Abschließend möchte ich Sie bitten meine Anliegen ggf an die ihrer Meinung zuständigen Stellen weiterzuleiten, wenn es bei Ihnen nicht richtig sein sollte und wie zu Beginn schon gesagt, würde ich mich freuen, wenn mir mitgeteilt würde, wo/wie/wann ich mich weiter einbringen könnte.</p>	<p>werden. Die angrenzenden Straßen sind durchaus geeignet den überschaubaren Hol-/Bringverkehr aufzunehmen. Da nicht alle Kinder gleichzeitig in eine Kindertagesstätte gebracht werden, wird sich der Hol-/Bringverkehr über ein größeres Zeitfenster verteilen. Durch die Nähe zum Kindergarten der Lukaskirche können zwischen den zwei Kindertagesstätten Synergieeffekte entstehen, welche sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken. Sollten dennoch nach Umsetzung und Realisierung der Kindertagesstätte erhebliche Probleme auftreten, können entsprechende Maßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt werden.</p>

10.3.4 Stellungnahmen außerhalb der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bereits vor Start der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 12.06.2020 bis 15.07.2020 durchgeführt wurde, ging folgende Stellungnahme ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Bürger 1</p> <p>- Stellungnahme vom 20.05.2020</p> <p>Stellungnahme der Bürgerinitiative zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>Bereits zu Beginn stellt sich grundsätzlich die Frage, warum die Stadt Ludwigshafen nach wie vor die Meinung vertritt, dass „eine dichtere Bauweise mit einer größeren Versiegelung“¹ die „Wohn- und Lebensqualität in diesem Gebiet“ aufrechterhält zur Gewährleistung einer „harmonische[n] städtebauliche[n] Entwicklung“. Seit dem Jahr 2016, auf das sich der vorliegende Bericht bezieht, hat sich klimapolitisch einiges geändert und die Bürgerinnen und Bürger erwarten von einer verantwortungsvollen Stadtführung, diesen Veränderungen Rechnung zu tragen. Eine Verdichtung muss nicht zwangsläufig eine weitere intensive Versiegelung von Böden hervorrufen.</p> <p>In der Begründung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ sind wir auf Aussagen gestoßen, die der unbedingten Klärung bedürfen:</p>	<p>Bei der Stadtverwaltung lagen bereits Anfragen für eine noch dichtere Bebauung auf Baufeld III vor – diese wurden bereits 2016 abgelehnt, obwohl auch eine dichtere Bebauung (aufgrund der nördlich und östlich anschließenden geschlossenen Bebauung) grundsätzlich nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Bei der städtischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein innerstädtisches, bereits gewachsenes und vorwiegend bebautes Gebiet handelt und bei Baufeld 3 um ein Grundstück welches gemäß § 34 BauGB ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits heute bebaut werden könnte. Die Stadt steht im Spannungsfeld zwischen dringend benötigtem Wohnraum einerseits (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) und andererseits der möglichst geringen Inanspruchnahme von derzeit vollständig unversiegelten Flächen im Außenbereich (z. B. Ackerflächen) um diesem Wohnungsdruck gerecht zu werden.</p> <p>Dass eine Verdichtung nicht eine weitere Versiegelung hervorrufen muss stimmt grundsätzlich. Man kann dem privaten Grundstückseigentümer allerdings nicht das Recht nehmen sein Grundstück angemessen zu bebauen (Verweis auf § 34 BauGB). Zudem wäre der Entzug von vorhanden Baurechten ein Eingriff in grundgesetzlich garantierte Eigentumsrechte und gerade auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnraumbedarfes in der Stadt nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Eine mehrstöckige Bebauung mit geschlossenen Straßenfluchten, wie sie in Baufeld 1 und 2 vorgesehen ist, stellt ein typisches Maß für ein urbanes Umfeld dar und schafft insbesondere durch die klare Trennung von öffentlichem und privaten Raum eine sehr gute Wohnqualität.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Anzahl der Wohnungen</p> <p>1. In der Begründung des Entwurfs werden unter Punkt 3.2.1 Planung und bauliche Konzeption² nun 328 Wohneinheiten angeführt anstatt, wie vorher, 306. Das sind 22 Wohnungen mehr. Wir gehen davon aus, dass sie in den sogenannten „Querriegel“ von Baufeld II eingebaut werden sollen, was zu einer Verkleinerung der Erholungsfläche im Hof führt. Und ehrlich: Würden Sie in eine Hinterhofwohnung mit Aussicht auf Balkone und Fenster der sie umgebenden Gebäude ziehen wollen?</p>	<p>Aus diesem Grund setzt die Stadtverwaltung wo möglich auch auf die Nachverdichtung an geeigneten innerstädtischen Standorten. Die Innenentwicklung ist zudem ein allgemein anerkannter Planungsgrundsatz, welcher auch Eingang in die Gesetzgebung gefunden hat. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 S. 3 Sowie § 1a Abs. 2 BauGB).</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren ca. 316 Wohneinheiten vorgesehen, wobei bereits damals deutlich gemacht wurde, dass es sich zunächst um einen ersten Entwurf der Planung handelte und diese noch weiter fortgeschrieben und weiterentwickelt wird.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass im weiteren Verlauf der Planung das gesamte denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben muss und es zu keiner Verbreiterung des Gebäudeteils in den Innenhof kommen kann, geht viel Wohnfläche verloren, welche teilweise durch den Querriegel im Innenhof kompensiert werden. Zudem hat sich durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes der Wohnungsmix im Baufeld II deutlich verändert. Es gibt weniger große, dafür aber mehr kleinere Wohnungen. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung sind demnach 12 Wohnungen mehr geplant.</p> <p>Der Freibereich des Baufeldes 2 wird gemäß städtischer Satzung hergestellt und bietet somit ausreichend Spiel- und Erholungsfläche. Zudem wird das Flachdach des Querriegels begrünt, was der Kompensation der Versiegelung durch den Querriegel dient. Der derzeitige bestehende Blockinnenbereich ist fast vollständig versiegelt – hier gibt es nur sehr wenige Grünstrukturen. Demnach kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der Innenhofsituation.</p> <p>Auch ohne Querriegel würde es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung handeln, bei welcher Wohnungen auch in den Innenhof ausgerichtet sind. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wird dieser allerdings angemessen ausgestaltet und stellt trotz Querriegel eine angemessene innerstädtische Qualität dar.</p> <p>Eine mehrstöckige Bebauung mit geschlossenen Straßenfluchten ist ein typisches Maß für ein urbanes Umfeld und schafft insbesondere</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Anzahl der Plätze in der Kindertagesstätte 2. Die Kindertagesstätte sollte ursprünglich 6 Gruppen mit jeweils 20 Plätzen umfassen, aktuell sind es nur noch 4 Gruppen. Wir wüssten gerne den Grund dafür, dass die dringend benötigten Plätze um ein Drittel gekürzt wurden.³</p> <p>Verkehr 3. Punkt 3.2.3 Verkehrliche Erschließung sieht eine Berechnung von 2,8 Fahrten pro Tag und Wohnung vor, davon 39 % mit dem Pkw zurückgelegt.⁴ Leider wird in der Berechnung ausgeklammert, dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine Nutzungsänderung handelt, also von gewerblicher in wohnliche. Deswegen muss die Berechnung eine andere sein, bei der der motorisierte Einkaufs-, Besuchs- und Abendverkehr berücksichtigt werden muss. Es sollte vom realen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, mit dem die Bewohner des Viertels tatsächlich konfrontiert sein werden. Samstags (1050 Fahrten) muss mit einem mindestens genauso hohen Verkehrsaufkommen wie werktags gerechnet werden, da die Menschen zuhause sind, Zeit haben, Einkäufe und Besuchsfahrten erledigen. Sonntags kann von einem verminderten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden (ca. 525 Fahrten). Hinzu kommt, dass der Verkehr an allen Tagen abends zumindest vermindert bestehen bleiben und nicht wie bisher um ca. 18 Uhr endet. Es muss also von mindestens 1575 Fahrten pro Woche mehr als in der Berechnung des Entwurfs ausgegangen werden; pro Tag sind das unter dem Strich 225 Fahrten mehr und insgesamt nach städtischer Berechnung 175 mehr pro Tag als bisher – ohne Einbezug eines zusätzlichen Lieferverkehrs an Samstagen und des Abendverkehrs in der gesamten Woche. → Die Menschen leben nicht in Statistiken der Planungsvorhaben, sie sehen sich mit den Gegebenheiten vor Ort konfrontiert.</p>	<p>durch die klare Trennung von öffentlichem und privaten Raum eine sehr gute Wohnqualität.</p> <p>Die ursprünglichen 6 Gruppen der Kindertagesstätte waren Bestandteil einer Ausschreibung der Stadt. Nach Vorlage einer ersten Planung wurde von den zuständigen Bereichen allerdings festgestellt, dass die zur Verfügung stehende Außenfläche, welche für Kindertagesstätten pro Kind nachgewiesen werden muss, lediglich für 4 Gruppen ausreichend ist.</p> <p>Bei der Weiterentwicklung der Planung war lange nicht klar, ob aufgrund der aktuellen Förderrichtlinien überhaupt eine Kindertagesstätte auf einem privaten Grundstück durch die Stadt gemietet werden kann. Die Stadtverwaltung hat in intensiven Abstimmungen mit dem zuständigen Landesjugendamt eine Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte in diesem Gebiet erreicht. Die Errichtung einer verkleinerten Kindertagesstätte ist dennoch als Erfolg zu verzeichnen und wird auch politisch unterstützt.</p> <p>Die Verkehrserzeugung durch die Pfalzwerke im Status quo ist bekannt, weshalb der derzeit anfallende Verkehr, mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verglichen wurde. Hierfür wurde eine qualifizierte Verkehrsabschätzung durch verwaltungsinterne Fachdienststellen vorgenommen. Durch eine Verkehrsberechnung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden muss, welcher durch die Straßen nicht mehr aufgenommen werden kann oder Konsequenzen für die Lärmbelastung hat. Da hier keine entsprechenden Anhaltspunkte gegeben sind, ist die Erstellung eines vertieften Verkehrsgutachtens grundsätzlich nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Berechnung ist wichtig, mit wie vielen Bewohnern zu rechnen ist. Ausgehend davon werden die Wege bzw. Fahrten pro Person (und nicht pro Wohnung) und pro Werktag ermittelt. Dies beinhaltet bereits alle Berufs-, Einkaufs-, Besuchs-, Liefer- und Freizeitfahrten. Der Ansatz lautet, dass jeder Bewohner im Mittel pro Tag seine Wohnung 1,4mal verlässt und dementsprechend auch 1,4 mal zurück kommt, also in Summe 2,8. Daraus ergeben sich bei einem Pkw-Anteil von</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>¹ siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“, 3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, S. 8</p> <p>² vgl. Begründung S. 9</p> <p>³ ebda. S. 9</p> <p>⁴ ebda. S. 11</p> <p>Umwelt und Schadstoffe</p> <p>4. Umweltverträglichkeit / Artenschutz</p> <p>► Unter Punkt 3.2.6 Umweltverträglichkeit / Artenschutz wird angeführt, dass noch nicht alle Brutvogelbegehungen durchgeführt werden konnten.⁵</p> <p>→ Es ist unbedingt darauf zu achten, dass diese zeitnah durchgeführt und dokumentiert werden.</p>	<p>39 % und der Anzahl der Bewohner zuzüglich eines 15%-Aufschlags für Besucher-/Liederverkehre 1050 Fahrten pro Tag.</p> <p>Im Vergleich zur früheren Nutzung durch die Pfalzwerke ist durch die künftige Wohnnutzung natürlich auch am Abend und am Wochenende mit Fahrten der Bewohner zu rechnen. Deren Anzahl ist aber sonntags üblicherweise aufgrund fehlender Berufsverkehrsfahrten eher gering. Die Anzahl der Fahrten in den Abend- und Nachtstunden ist erfahrungsgemäß ebenfalls eher gering. So entfallen auf die Zeit von 0 – 6 Uhr nur ca. 3% der täglichen Kfz-Fahrten, auf die Zeit zwischen 18 und 24 Uhr ca. 19 % (18-20 Uhr: 13%. 20-24 Uhr: 6%). Diese Verkehrsbelastungen sind sowohl leistungsmäßig als auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen als verträglich anzusehen. Es erfolgt lediglich eine andere Verteilung der Verkehrsmengen am Tag. Da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden, ist nicht mit einem erhöhten Park-Such-Verkehr im öffentlichen Raum zu rechnen.</p> <p>Die Brutvogelbegehung ist abgeschlossen. Es wurden keine stark gefährdeten Tierarten festgestellt. Lediglich die Anzahl der aufzuhängenden Nistkästen im Umfeld des Bauvorhabens wurde noch etwas erhöht. Da auch eine Festsetzung aufgenommen wurde, dass alle durch das Gutachten formulierten Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang durchzuführen sind, ist die Umsetzung der weiteren Nistkästen ebenfalls durch den Bebauungsplan abgedeckt. Die Anzahl aus dem finalisierten Gutachten wird im Durchführungsvertrag zudem dargelegt. Bereits durch das vorläufige Gutachten wurde deutlich, dass die Strukturen des Geltungsbereiches durch Störfaktoren der Umgebung beeinträchtigt und gestört sind und keine Bedeutung für besonders geschützte Arten vorliegt. Dennoch wurden bereits Maßnahmen zum Schutz formuliert, um das Vermeiden des Auslösens von Verbotstatbeständen zu erreichen.</p> <p>Des Weiteren wird im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung aufgenommen, dass wenn weitere Maßnahmen durch das endgültige Gutachten formuliert werden, diese durch den Vorhabenträger zu leisten</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>► Windgutachten: In der Beschreibung der Ergebnisse des Windgutachtens wird von „marginale[n] Veränderungen der Durchlüftungssituation“ durch die geplante Bebauung ausgegangen, welche sich „hauptsächlich auf den Straßenraum der Bayernstraße beschränken“. Hier müsste man eigentlich – was das Gutachten angeht - nicht weiterreden, allerdings heißt es u. a. weiter, dass es „<i>zwar vor allem im Sommer zu einer geringfügigen höheren Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes kommen [kann], allerdings im Winter zu weniger Zugerscheinungen und somit einem reduzierten Kältestress</i>“.⁶ Faktisch wird damit eingeräumt, dass die Veränderungen durch die Bebauung spürbar sein werden. Klar ist auch nicht, wo gemessen wurde. Abgesehen davon, dass sich der allgemeine Kältestress im Winter momentan europaweit in Grenzen hält, nimmt das Windgutachten billigend in Kauf, dass unsere Kinder mit ihren Eltern im Sommer auf dem Bayernspielplatz noch mehr schwitzen dürfen als es in den vergangenen heißen Jahren sowieso bereits der Fall war. Eine Unverschämtheit!</p>	<p>und umzusetzen sind und u.a. auch die Wirksamkeit zu dokumentieren ist. Des Weiteren wird im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung aufgenommen, sollten noch weitere Maßnahmen durch das endgültige Gutachten formuliert werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu leisten und umzusetzen.</p> <p>Im Gutachten wird ebenfalls beleuchtet, dass es sich aufgrund der dichten Bebauung im gesamten Untersuchungsraum bereits heute um eine typische innerstädtische Durchlüftungs- und Wärmesituation handelt mit einem Windgeschwindigkeitsfaktor von < 0,4 (vgl. Windgutachten S. 9). Des Weiteren wurde bei den Berechnungen der windreduzierende Einfluss der belaubten Vegetation nicht berücksichtigt und demnach die winterlichen Verhältnisse angenommen (vgl. Windgutachten S. 9). Bei einer Anströmrichtung aus Süden oder Südwesten können im Bereich des Bayernplatzes Windgeschwindigkeitsfaktoren von 0,6 – 0,9 auftreten. Diese sind für eine innerstädtische Bebauung eher untypisch und können als sehr positiv beurteilt werden. In Anlage 10, 11 und 12 wird die Anströmrichtung Süd dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Windgeschwindigkeitsfaktor auf dem Bayernplatz um -0,1 bis -0,4 durch die Bebauung abnehmen wird (vgl. Windgutachten, Anlage 12, S. 28), allerdings weiterhin innerstädtische Verhältnisse von 0,4 – 0,6 (vgl. Windgutachten, Anlage 11, S. 27) aufweisen wird. Aus diesem Grund kommt das Gutachten zu der Aussage, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschlechterung kommen wird – dennoch die innerstädtischen typischen Verhältnisse bestehen bleiben. Vergleicht man die unmittelbar angrenzende Bebauung mit der weiter nördlich liegenden Bebauung wird schnell deutlich, dass es sich noch um ein Gebiet mit einer besseren Durchlüftungssituation handelt. Die Aussagen des Gutachtens sind in Kombination mit den Anlagen zu betrachten. Aufgrund der nebenstehenden Anregungen wurde von der Verwaltung allerdings zusätzlich eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Gemäß Gutachter ist eine spürbare und maßgebliche Erwärmung</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>in den Nutzungszeiten des Spielplatzes mit hieraus resultierenden deutlichen Auswirkungen auf das Hitzeempfinden von Kindern und Eltern nicht zu erwarten. Dies hat folgende Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Wärmeempfinden des Menschen wird nicht nur von der Lufttemperatur, sondern insbesondere von den Einstrahlungsbedingungen (jahres- und tageszeitliche Varianz, Schattenwurf, langwellige Abstrahlung von Objekten in der Umgebung) sowie der Windgeschwindigkeit und der Luftfeuchtigkeit beeinflusst. Der Spielplatz liegt aktuell aufgrund der hohen, dicht belaubten Bäume auf dem Bayernplatz in den typischen nachmittäglichen Nutzungszeiten, die im Tagesverlauf zudem die größte Hitzebelastung aufweisen, fast durchgängig im Schatten. Dies wird auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter der Fall sein. Somit werden auf dem Spielplatz unter Berücksichtigung der bei südlichen und südwestlichen Anströmungsrichtungen zurückgehenden bodennahen Windgeschwindigkeit weiterhin günstige bioklimatische Bedingungen herrschen. - Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse stellen das Worst-Case-Szenario dar, da in den Simulations-rechnungen lediglich die Gebäude, nicht aber die Bäume und Sträucher als Strömungshindernisse berücksichtigt wurden. Insbesondere im belaubten Zustand kann die Vegetation aber zu deutlichen Minderungen der Windgeschwindigkeit, insbesondere in den bodennahen Luftschichten führen. Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse repräsentieren somit eher die winterlichen Durchlüftungsverhältnisse bei unbelaubter Vegetation und nicht die sommerlichen Verhältnisse bei belaubter Vegetation. Für die südwestliche Anströmungsrichtung, welche für die Aussagen zum Bayernplatz relevant ist, bedeutet dies, dass in der Ist-Situation der strömungshemmende Einfluss der vorhandenen Bäume und Sträucher auf Baufeld 3 unberücksichtigt blieb. Somit wird in der Ist-Situation in Bezug auf den Sommerfall von tendenziell zu hohen Windgeschwindigkeiten ausgegangen, was im Vergleich mit der sommerlichen Plansituation zu entsprechend großen Differenzen führt, die so in der Realität nicht anzutreffen sein werden.

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - Auf Baufeld 3 befinden sich heute ca. 1.600 m² Bäume und Sträucher, von denen eine kühlende Brise für den Bayernplatz ausgeht. Allerdings besteht auf Baufeld 3 auch heute bereits eine ca. 1.500 m² große versiegelte Parkplatzfläche, die sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen entsprechend stark aufheizt. Beim Überströmen des Baugrundstückes aus südwestlicher Richtung ergeben sich für die Luft somit sowohl abkühlende als auch aufwärmende Effekte, die sich – rein auf die jeweiligen Flächengrößen bezogen – ausgleichen dürften. - Die Überwärmung von Städten gegenüber ihrem Umland („städtische Wärmeinsel“) ist besonders in den frühen Abendstunden nach Sonnenuntergang besonders ausgeprägt. In dieser Zeit geben die Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen die im Tagesverlauf gespeicherte Wärme an die Umgebung ab und verhindern, bzw. verlangsamen so ein effektives Auskühlen. Während der Tagesstunden ist der Wärmeineffekt hingegen weniger stark ausgeprägt, bzw. nicht vorhanden. Dies ist insbesondere auf die abschattende Wirkung von Gebäuden und die hieraus resultierende Minderung der solaren Direktstrahlung in Bodennähe zurückzuführen. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zusätzliche Wärme der Gebäude erst in den Abend- und Nachtstunden (also außerhalb der Nutzungszeiten des Spielplatzes) abgegeben wird. Eine Erhöhung der Lufttemperatur durch die geplanten Gebäude auf dem Baufeld III ist während der hitzerelevanten Nachmittagsstunden, die in der Regel mit den typischen Nutzungszeiten des Spielplatzes zusammenfallen, eher nicht zu erwarten. <p>Trotz dieser geringfügigen Verschlechterung im Vergleich zur derzeitigen Situation wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gewährt, da durch die Bebauung dennoch die innerstädtischen Verhältnisse gewahrt werden.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>► Bodenschutz / Altlasten In allen drei Baufeldern wurden der Begründung des Entwurfs zum Bebauungsplan zufolge mächtige Auffüllungen bis zu 4,4 m festgestellt. Aufgrund der Nutzung von Kurfürstenstraße 44 durch einen Autohof mit Kfz-Werkstatt und Tankstelle bzw. der Unterbringung von enormen unterirdischen Heizöltanks in Kurfürstenstraße 29 ist es nachvollziehbar, dass in diesen beiden Baufeldern mit vorhandener Bebauung eine gewisse Schadstoffbelastung vorhanden ist. Unklar ist, ob Baufeld III eine Schadstoffbelastung aufweist bzw. wie hoch sie ist. Die diesbezüglichen Informationen zu Baufeld III lauten lediglich: Bayernstraße (Flurstück Nr. 3217/12, Gemarkung <u>Mundenheim</u>): 1923 wurde auf diesem Grundstück eine Villa errichtet, die 1944 zerstört und rückgebaut wurde. <i>Anschließend gab es keine Bebauung mehr, ab 1971 bis heute erfolgte die Nutzung als Parkplatz.</i>⁷</p> <p>Im anschließenden Fazit⁸ wird u. a. eine fast vollständige Bebauung des Geländes als Argument dafür angeführt, dass der Wirkungspfad Boden – Mensch nicht relevant sei – das stimmt faktisch nicht, da in der obigen Begründung davon ausgegangen wird, dass Baufeld III nicht bebaut ist.</p> <p>► Umweltbericht Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Gemäß Umweltbericht ist der Geltungsbereich durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, rund 85%, geprägt. Als Schutzgüter sind aufgeführt: Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand, Bedeutung, Empfindlichkeit, Vorbelastung, die den Geltungsbereich betreffen.⁹ Wir haben im Umweltbericht u. a. Pauschalisierungen und unklare Aussagen festgestellt:</p> <p>- Leider wird bei der Erläuterung zur Bedeutung der (Gesamt-)Fläche auf eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der bestehenden Bebauung hingewiesen.¹⁰ Das trifft für Baufeld III nicht zu.</p>	<p>Das Grundstück wurde letztmalig als Parkplatzfläche genutzt. Die bei den Bodenuntersuchungen angetroffenen Böden weisen bis in eine maximale Tiefe von -3,70 m Schadstoffgehalte auf, welche als stadttypisch anzusprechen sind und abfalltechnisch als mittel belastet eingestuft werden (LAGA-Verwertungsklasse Z2). Durch das Bauvorhaben wird für den Bau der Tiefgaragen und Kellerräume die Fläche vollständig ausgeschachtet. Dabei wird der belastete Boden vollständig ausgebaut und der ausgekofferte Boden nicht wieder eingebaut. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist deshalb eine weitere Untersuchung der Bodenmaterialien nach der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht notwendig. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei der Vorgehensweise als nicht relevant einzustufen und bedarf dahingehend keiner weiteren Betrachtung.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Dabei werden die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Mensch und deren Gesundheit, die Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter jeweils hinsichtlich ihrer naturräumlichen Gegebenheiten bzw. dem Bestand, ihrer Bedeutung, ihrer Empfindlichkeit sowie ihrer Vorbelastung im Geltungsbereich untersucht (s. Kap. 2.2, s. 8 – 22 des Umweltberichtes).</p> <p>Für die Baufelder I + II bestehen bereits Bebauungen mit entsprechender Nutzung, wodurch die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen, die einen Großteil des Geltungsbereiches einnehmen, eingeschränkt werden. Sowohl die Baufelder I + II als auch das Baufeld III, auf dem eine Parkplatzfläche angelegt wurde, liegen im innerstädtischen Bereich der Stadt Ludwigshafen; sie sind umgeben von Wohnbebauungen. Hierdurch beschränken sich die Möglichkeiten einer sinnvollen Folge- bzw. Umnutzung auf die Bereiche Wohnen und Erholung. Wie bereits in der Stellungnahme der Bürgerinitiative angedeutet, beziehen sich</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung									
	<p>- <i>Empfindlichkeit:</i> Es wird im Umweltbericht baulich von „nur eine[r] geringe[n] Nutzungsänderung“¹¹ und von einem geringen Flächenverlust ausgegangen. Das gilt nicht für Baufeld III. Durch eine intensive Bebauung mit vier Stadtvillen (36 Wohnungen) kann nicht mehr viel Grünfläche übrig bleiben und immerhin handelt es sich mindestens um ein Viertel der Fläche des Bauvorhabens.</p> <p>⁵ ebda. S. 12 ⁶ ebda. S. 13 ⁷ ebda. S. 14 ⁸ ebda. S. 15 ⁹ ebda. S. 25 ¹⁰ ebda. S. 26 ¹¹ ebda. S. 26</p>	<p>die Aussagen zum Schutzgut „Fläche“ und dessen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches.</p> <p>Auf Baufeld III wurde in den 1970er Jahren ein Parkplatz angelegt, der von Grünfläche und Siedlungsgehölzen umgeben ist. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Januar 2020 wurde dieser jedoch nicht als Parkplatz genutzt. Die Umnutzung des Baufelds III als Wohngebiet bedeutet eine Aufwertung der ansonsten brach liegenden, teilversiegelten Fläche inmitten des Stadtgebietes. Auch für Baufeld III ist die Nutzungsänderung von einer Parkplatzfläche der Pfalzwerke AG hin zu einer Wohnbebauung im Hinblick auf die Nutzung der umliegenden Flächen, auf denen ebenfalls überwiegend Wohnbebauung vorzufinden ist, nicht als starke Veränderung einzustufen.</p> <p>Mit 3.370 m² Grundstücksfläche nimmt Baufeld III rd. 27 % der Gesamtgrundstücksfläche (Baufeld I + II + III) im Geltungsbereich ein. Die Bestands- sowie Planungssituation auf Baufeld II ist wie folgt zusammengesetzt:</p> <table border="1" data-bbox="1274 802 2085 1043"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Planung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Unversiegelte Flächen, begrünte Flächen</td> <td>Siedlungsgehölze und Pflanzenbeete: 1.718 m² (51 % des Grundstücksfläche)</td> <td>Unversiegelte sowie begrünte Flächen: 1.556 m² (46 % des Grundstücksfläche)</td> </tr> <tr> <td>Versiegelte Fläche</td> <td>v. a. Parkplatzfläche, sowie kleine Flächenanteile der angrenzenden Gebäude: 1.653 m² (49 % des Grundstücksfläche)</td> <td>überbaute Flächen (Gebäude) und durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen: 1.815 m² (54 % des Grundstücksfläche)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Darlegung der Bestands- und Planungssituation für Baufeld III zeigt einen Verlust von 162 m² unversiegelter Fläche bzw. die Zunahme der Versiegelung von 162 m² auf. Die „Grünfläche“ in diesem Baufeld liegt weiterhin bei 1.556 m².</p> <p>Die Einschätzung eines „geringen Flächenverlustes“ bei einem Verlust von 162 m² unversiegelter Fläche (entspricht ca. 5%) ist somit berechtigt. Zudem werden die Dächer der geplanten Wohnanlage begrünt (275 m²).</p>		Bestand	Planung	Unversiegelte Flächen, begrünte Flächen	Siedlungsgehölze und Pflanzenbeete: 1.718 m ² (51 % des Grundstücksfläche)	Unversiegelte sowie begrünte Flächen: 1.556 m ² (46 % des Grundstücksfläche)	Versiegelte Fläche	v. a. Parkplatzfläche, sowie kleine Flächenanteile der angrenzenden Gebäude: 1.653 m ² (49 % des Grundstücksfläche)	überbaute Flächen (Gebäude) und durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen: 1.815 m ² (54 % des Grundstücksfläche)
	Bestand	Planung									
Unversiegelte Flächen, begrünte Flächen	Siedlungsgehölze und Pflanzenbeete: 1.718 m ² (51 % des Grundstücksfläche)	Unversiegelte sowie begrünte Flächen: 1.556 m ² (46 % des Grundstücksfläche)									
Versiegelte Fläche	v. a. Parkplatzfläche, sowie kleine Flächenanteile der angrenzenden Gebäude: 1.653 m ² (49 % des Grundstücksfläche)	überbaute Flächen (Gebäude) und durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen: 1.815 m ² (54 % des Grundstücksfläche)									

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Umweltbericht heißt es allerdings auch nachfolgend:</p> <p>„Ohne Vorbelastung würden die Böden hinsichtlich Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung bewertet werden (LGB 2020). Jedoch besitzen die versiegelten [...] Böden eine geringe bzw. keine Bedeutung für die genannten Funktionen.“¹²</p> <p>Hier wird nur von versiegelten Böden ausgegangen, also nicht von Baufeld III. Aus der Begründung kann abgeleitet werden, dass Baufeld III, da nicht versiegelt, eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen hat.</p>	<p>Der Umweltbericht weist bereits in der allgemeinen Bestandsbeschreibung (s. Umweltbericht S. 8) sowie in der Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten des Schutzgutes Boden (s. Umweltbericht S. 10) auf die „starke Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse“ sowie die „starke anthropogene Überprägung“ der Böden im gesamten Geltungsbereich hin. Die Böden weisen im Siedlungsbereich keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr auf; zudem ist durch die Nutzung als Siedlungsfläche mit angrenzenden Verkehrswegen von einer extremen Bodenverdichtung auszugehen (s. Umweltbericht S. 10).</p> <p>Diese Aussage gilt auch für das nicht von Gebäuden bebaute Baufeld III; auch die Parkplatzfläche, die den Großteil von Baufeld III einnimmt, wird als Versiegelung der Bodenfläche bewertet. Die Bodenbewertung erfolgt auf Basis der Erfüllung der Bodenfunktionen „Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen“ (biotopentwicklungspotential sowie Ertragspotential), „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ (Feldkapazität) sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ (Nitratrückhaltevermögen). Im Bereich des Baufelds III zeigt der Boden durch die Anlage der Parkplatzfläche und der damit einhergegangenen Verdichtung und Umlagerung keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr. Das Ertragspotential sowie das Biotopentwicklungspotential entfallen auch in diesen Bereichen vollständig, Nitratrückhaltevermögen sowie Feldkapazität sind bis auf ein Minimum reduziert. Im Bereich der umgebenden Grünstrukturen sind die Funktionen ebenfalls stark beeinträchtigt, lediglich das Nitratrückhaltevermögen sowie die Feldkapazität ist im Vergleich zur Parkplatzfläche höher einzustufen.</p> <p>Die Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten des Schutzgutes „Boden“ (s. Umweltbericht S. 10) geht vom natürlichen Ausgangszustand für die Bodenbildung aus, d.h. ohne die Beeinträchtigung der Böden durch anthropogene Nutzungen oder Beeinträchtigungen. Im Bereich der Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“, in der die Stadt Ludwigshafen zu verorten ist, entwickeln sich aus den dort natürlicherweise vorkommenden holozänen, fluviatilen Sedimenten vor allem Gley-Vegen und Tschernitzen aus. Diese Bodentypen zeigen unter Voraussetzung ihrer natürlichen Lagerung und Ungestört-</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In Punkt 6.2.2, der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), heißt außerdem es beim Punkt Klima/Luft bezüglich der Empfindlichkeit:</p> <p>„Aufgrund der o.g. Ausführungen zur Bedeutung werden die bestehenden Bäume im Geltungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust bewertet“.¹³</p>	<p>heit ein sehr hohes bzw. hohes Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen. Die Betrachtung der Bodengroßlandschaften basiert auf dem Maßstab 1.200.000, der für die allgemeine Beschreibung der natürlichen Bodenverhältnisse in einem Untersuchungsgebiet üblicherweise verwendet wird. Bei der Betrachtung der großmaßstäbigeren Bewertung nach BFD5L (Maßstab 1:5.000) im frei zugänglichen LGB Kartenviewer (Online unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18) zeigen die Böden keinerlei Bodenfunktionen mehr auf. Eine Ableitung einer hohen bis sehr hohen Bedeutung der Bodenfläche des Baufelds III für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standorte für Kulturpflanzen ist somit aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung sowie der stark anthropogenen Überprägung der Bodenflächen im gesamten Stadtgebiet nicht richtig.</p> <p>Die Bedeutung der Böden sowie ihre Empfindlichkeit und Vorbelastung sind auf Seite 10 und 11 des Umweltberichtes dargelegt. Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist insgesamt als sehr gering einzustufen; die versiegelten und anthropogen überprägten Böden besitzen eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Bodenfunktionen.</p> <p>Die Baumreihen entlang der Straßenzüge werden durch entsprechende Festsetzungen ausnahmslos erhalten. Die östlich und westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen mit Gehölzstrukturen, denen eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zukommen, bleiben vom Vorhaben unberührt. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen sowie Dachbegrünung übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, reduziert die Strahlungshitze, bindet Staub und dient der Regenwasserrückhaltung.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>→ Wir halten es aufgrund der aufgeführten Argumente in Punkt 3 Verkehr (höheres Verkehrsaufkommen durch intensive Bebauung) und insbesondere Punkt 4 Umweltverträglichkeit / Artenschutz gemäß Umweltgutachten für unabdingbar, Baufeld III gesondert als unbebaute Fläche mit einem hohen Wirkungsgrad bezüglich Klima/Luft (Bäume, Luftstrom) und Wasser (Infiltrationsfläche) zu betrachten bzw. nicht in der vorhabenbezogenen Weise vom Bauträger bebauen zu lassen. Eine gute Faktengrundlage böte bezüglich des Windgutachtens eine bessere Diskussionsgrundlage.</p> <p>²⁸ ebda. S. 27 ¹⁹ ebda. S. 29</p>	<p>Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Flächenbedeutung, vor allem die zum aktuellen Zeitpunkt nicht genutzten Gebäude- (Baufeld I) und Parkplatzflächen (Baufeld III) erfahren eine Aufwertung. Durch die Reduktion des vollversiegelten Flächenanteils und der Etablierung von Grünflächen nimmt der Geltungsbereich an Bedeutung zu. Die Umwandlung der Flächen in ein reines Siedlungsgebiet kommt der steigende Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich nach. Für den Geltungsbereich wird bei Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen eine Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche sowie ein Gewinn an Freiflächen durch die Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen bewirkt. Die geplante Begrünung der Tiefgaragen sowie Dachbegrünung übernehmen eine bioklimatische Regenerationsfunktion. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinlima aus, reduziert die Strahlungshitze und bindet Staub.</p> <p>Die Darlegungen und Abhandlungen im Umweltbericht entsprechen der für die gutachterliche Abschätzung der Umweltauswirkungen notwendigen Tiefe.</p> <p>Die Forderung nach einer „Freihaltung“ des Baufeldes III widerspricht dem Ziel der Stadt Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu schaffen.</p> <p>Bedeutsame Grün- bzw. Freiflächen sind unmittelbar angrenzend vorhanden. Der Bayerplatz weist eine Freifläche von ca. 3.300 m² (inklusive Spielplatz) auf. In ca. 100 m Entfernung ist zudem der Koschatplatz mit einer Freifläche von ca. 2.100 m² vorhanden.</p>