

Bebauungsplan 580 b "Uferbebauung am Luitpoldhafen" - Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss sowie Offenlagebeschluss

KSD 20112815/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 22.08.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580b "Uferbebauung am Luitpoldhafen" wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 580b "Uferbebauung am Luitpoldhafen" gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	28.01.2004 31.05.2010
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	08.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 19/20004 am	17.03.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	19.04.-30.04.2004
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses (Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des ergänzten Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt xx/2011 am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) im Zeitraum vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt xx/2011 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Jahr 2004 nach den damaligen verfahrensrechtlichen Bestimmungen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurden Erleichterungen für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in das BauGB aufgenommen. Diese verfahrensrechtlichen Erleichterungen sollen für den Bebauungsplan 580b „Uferbebauung am Luitpoldhafen“ in Anspruch genommen werden; die Umstellung der Verfahrensart soll zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage beschlossen werden. Der Bebauungsplan wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 2.600 m² beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 18.05.2011 (BGBl. I, S. 892)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 282)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch § 52 des vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 478)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

2.2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Ludwigshafen. Die Parkinsel, auf der sich das Plangebiet befindet, wird im Nordosten durch den Luitpoldhafen begrenzt, der nördlich des Planungsgebiets in den Rhein mündet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 1) und wird begrenzt:

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 3575/83.

im Südosten: durch den nordwestlichen Straßenrand der Straße „Am Luitpoldhafen“, Flurstück 3575/165.

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze der Schwanthalerallee.

im Nordwesten: durch das Hafenbecken des Luitpoldhafens (Flurstücks Nr. 3575/51 (teilweise)).

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1,3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgendes Flurstück: 3575/51 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.3 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 580b „Uferbebauung am Luitpoldhafen“ beschlossen.

2.4 Gutachten zum Bebauungsplan

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Fachgutachten, die im Rahmen der Aufstellung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes 580a „Parkinsel“ erstellt wurden, herangezogen:

- IBL (2001): Orientierende Erkundung des Hafengrundstücks in der Hafenstraße, Ludwigshafen
- IBL (2004): Versickerung von Regenwasser (Gutachterliche Stellungnahme)
- IBL Hagelauer Consult (2010): Geotechnische Untersuchung zur Erschließung und Bebauung der Parkinsel/Luitpoldhafen (2. Bauabschnitt) in 67061 Ludwigshafen; Walldorf
- Genest und Partner (2005): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 580a „Parkinsel“ in 67061 Ludwigshafen
- Genest und Partner (2010): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 580b „Uferkante Luitpoldhafen“ in Ludwigshafen
- Planungsbüro Piske (2004): Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan 580a „Parkinsel“, Ludwigshafen

Auf die Ergebnisse dieser Gutachten wird in den einzelnen Kapiteln der Begründung näher eingegangen.

Eine weitere wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan ist der mit Bescheid vom 23.12.2010 genehmigte „Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Veränderung der Hochwasserlinie sowie zu baulichen Anlagen im Hochwasserbereich in Ludwigshafen, Parkinsel“, erstellt durch das Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, im März 2010.

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass

Die Flächen östlich angrenzend an das Hafenbecken des Luitpoldhafens konnten im Jahr 2002 durch die GAG Ludwigshafen am Rhein - Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau - von den Hafenbetrieben erworben werden. Zielsetzung des Flächenankaufs durch die GAG war eine Umwandlung dieser Flächen von einem Gewerbegebiet in ein hochwertiges Wohngebiet unmittelbar am Luitpoldhafen.

Die Planungsabsicht der GAG, das Planungsgebiet in ein hochwertiges Wohngebiet umzuwandeln, fügt sich in die Gesamtentwicklungsplanung, die die Stadt Ludwigshafen am Rheinufer Süd verfolgt, ein. Der gesamte Komplex Rheinufer Süd grenzt unmittelbar an die Ludwigshafener Innenstadt an und ist durch seine Lage eines der größten Entwicklungspotenziale, die Ludwigshafen in seiner kurzen Geschichte hatte. Mit dem Verlust bzw. der Verkleinerung von Betriebsstandorten war zwar ein schmerzlicher Abbau von Arbeitsplätzen verbunden; gleichzeitig boten sich aber der Stadt neue und für die Stadtentwicklung bemerkenswerte Chancen. Hier ist erstmals in Ludwigshafen die Chance geboten, in größerem Umfang optimales innerstädtisches Wohnen zu realisieren.

Mit der Umnutzung der früher gewerblich genutzten Flächen auf der Parkinsel erfolgt eine logische Fortentwicklung der Planungsgedanken zum Rheinufer Süd. Das städtebauliche Potenzial des Planungsgebietes ergibt sich dabei im Wesentlichen aus der Nachbarschaft zu den hochwertigen Wohnquartieren auf der Parkinsel, aus der Lage an der Uferkante mit knapp 500 m Länge sowie aus der optischen und räumlichen Verknüpfung mit dem Entwicklungsbereich am Rheinufer Süd.

Mit dem Projekt auf der Parkinsel wird das Ziel verfolgt, den Charakter der Wohnquartiere auf der Parkinsel aufzunehmen und in zeitgemäßer Form weiterzuentwickeln. Zielsetzung ist es, zu den vorhandenen Baustrukturen entlang der Hafestraße und am Schwanthaler Platz ergänzende Wohnbebauungen zu entwickeln, die in aufgelockerte, villenartige Bebauungen zum Luitpoldhafen hin überleiten. Mit der geplanten Bebauung wird ein Wohnungs- bzw. Baugrundstücksangebot geschaffen, welches bislang in Ludwigshafen nicht gegeben ist. Um der stetigen Abwanderung bestimmter Bevölkerungskreise entgegen zu wirken, sind in den Bereichen, die nicht unmittelbar durch die angrenzende Bebauung (Hafestraße, Schwanthaler Platz) geprägt werden, ausreichend große Baugrundstücke geschaffen worden, die eine Bebauung mit villenartigen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern erlauben.

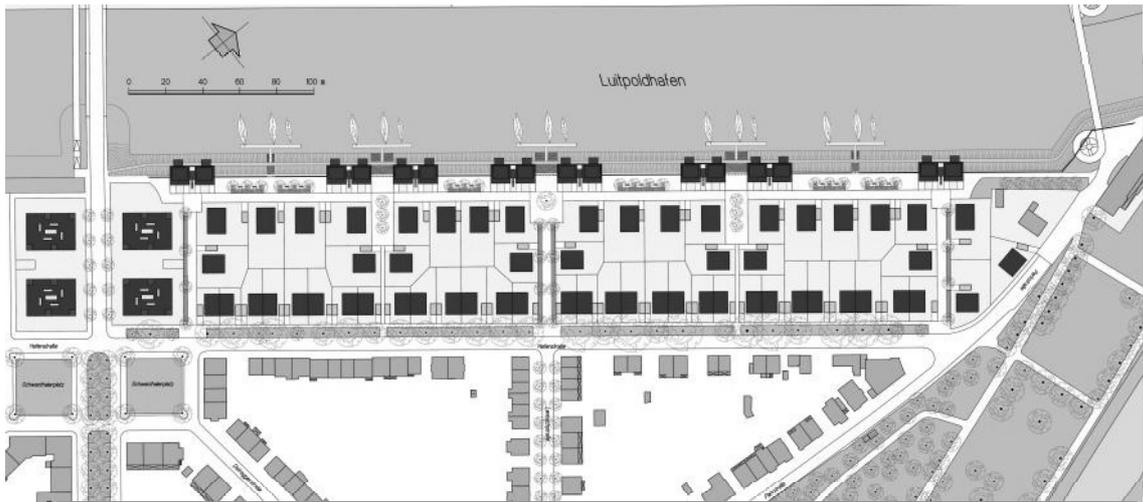
Im Rahmen dieser Gesamtkonzeption ist beabsichtigt, ergänzend zu der zwischen der Straße „Am Luitpoldhafen“ und der Hafestraße bereits planungsrechtlich abgesicherten und in Realisierung befindlichen Neubebauung auch die Uferkante selbst punktuell zu überbauen. Mit der Überbauung der Uferkante soll die stadträumlich einzigartige Situation mit einer Bebauungsform, die sonst in Ludwigshafen an keiner anderen Stelle möglich sein wird, besonders akzentuiert werden.

Die Ausbildung der Uferzone soll sowohl den Ansprüchen an hochwertige, ruhige Wohnquartiere gerecht werden, als auch der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit Rechnung tragen. Die neue Bebauung an der Uferkante wird künftig das Gesicht der Parkinsel, eine völlig neue Silhouette, bestimmen. An Stadtbild und Architektur sind daher besondere Qualitätsanforderungen zu stellen.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung der Parkinsel im Bereich des Luitpoldhafens orientiert sich an einem Rahmenplan, der auf Grundlage einer vorausgegangenen städtebaulichen Mehrfachbeauftragung im Jahr 2004 von der Stadtverwaltung Ludwigshafen erstellt wurde und zwischenzeitlich in einer aktualisierten Entwurfsfassung vom März 2010 vorliegt.



Rahmenplanung in der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Fassung

Das städtebauliche Konzept der Rahmenplanung sieht für den Gesamtbereich zwischen Hafenstraße und dem Hafenbecken vor, den Charakter der vorhandenen Wohnquartiere auf der Parkinsel aufzunehmen und in zeitgemäßer Form weiter zu entwickeln. Dabei sollen hochwertige, ruhige Wohnquartiere in enger Verbindung mit dem Wasser entstehen.

Zu den vorhandenen Baustrukturen entlang der Hafenstraße und am Schwanthaler Platz wurde eine ergänzende Wohnbebauung entwickelt, die in eine aufgelockerte Bebauung am Luitpoldhafen übergeleitet wird. In den Bereichen, die nicht unmittelbar durch die angrenzende Bebauung geprägt werden, wurden ausreichend große Baugrundstücke geschaffen, die eine Bebauung mit villenartigen Einzelhäusern erlauben. Die Gebäude orientieren sich dabei an den Erschließungsstraßen, so dass zum öffentlichen Raum hin klare bauliche Raumkanten entstehen.

Die Rahmenplanung wurde weitgehend durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 580a „Parkinsel“ planungsrechtlich fixiert und ist im südlichen Teilabschnitt (Bereich ehemaliges Containerlager bereits weitgehend umgesetzt. Im nördlichen Teilabschnitt ist nach Rückbau der früheren Fa. Südband die Erschließung zwischenzeitlich erfolgt; mit den Hochbaumaßnahmen wurde begonnen.

Nicht in den Bebauungsplan 580a einbezogen war der Teilbereich entlang der Uferböschung des Hafenbeckens. Hier sieht die Rahmenplanung eine Bebauung auf insgesamt 8 Baufeldern mit hochwertigen Wohnhäusern im Wechsel mit öffentlichen Platzsituationen vor. Die Gebäude sollen die bisherige Böschungsoberkante und damit

auch die bisherige Hochwassermauer überspringen und so die Uferkantensituation nochmals akzentuieren.

Für die Gebäude sind kancelartige Vorsprünge, die durch die künftig neu geführte Hochwasserschutzmauer eingefasst werden, vorgesehen. Da damit in das Überschwemmungsgebiet eingegriffen wird, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens parallel eine wasserrechtliche Genehmigung zur Verlegung der Hochwasserlinie erforderlich.

Die Gebäude sollen ungeachtet der formalen Einstufung als Einzel- oder Doppelhäuser als „Zwillingsgebäude“ mit zwei klar getrennt ausgebildeten Gebäudehälften entstehen. Durch ein Zurückweichen der Fassaden in der Mitte der einzelnen Baufelder soll eine klare „Taille“ ausgebildet werden, so dass die einzelnen Gebäudehälften als eigene Gebäude erkennbar werden. Die Erdgeschosszone soll insbesondere der Erschließung und Parkierung dienen und wird gegenüber den Obergeschossen deutlich zurückgesetzt.

Oberhalb der Erdgeschosssebene sind zwei Vollgeschosse, die gegenüber der Erdgeschosssebene um mindestens 1 m auskragen, vorgesehen. Ein zusätzliches Staffelgeschoss oder eine Dachterrasse auf dem Dach der dritten Wohnebene wird nicht zugelassen.

Die zwischen den insgesamt acht Baufeldern verbleibenden Flächen werden angrenzend an die Straße „Am Luitpoldhafen“ als öffentliche Freiräume im Sinne einer Uferpromenade ausgestaltet und ermöglichen damit einen Zugang für die Allgemeinheit Richtung Wasser.

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Die Parkinsel wird über die Mittlere Drehbrücke mit dem Stadtgebiet von Ludwigshafen verbunden. Die Mittlere Drehbrücke wird bei Schiffsverkehr nach Bedarf geöffnet; der Straßenverkehr ist in dieser Zeit unterbrochen. Mit der Brücke an der Kammerschleuse im Süden der Parkinsel besteht jedoch eine zweite, unterbrechungsfreie Anbindung der Parkinsel. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen parallel zur Mittleren Drehbrücke sowie am Nordende der Parkinsel (sog. „Schneckenudel“) gesonderte Fußgängerbrücken.

Durch die Lagerhausstraße, die nordwestlich des Luitpoldhafens verläuft, ist das Plangebiet derzeit an die Innenstadt von Ludwigshafen, sowie an überörtliche Straßen – in nördlicher Richtung über die Rheinallee nach Mannheim, in südlicher Richtung über die B 44 Richtung Speyer - angebunden.

Das Planungsgebiet wird über die Schwanthalerallee und die Hafenstraße erschlossen. Die neugeplante und als Baustraße realisierte Straße „Am Luitpoldhafen“ ist an drei Punkten mit der Hafenstraße verbunden. Die 5,00 m breite Straße „Am Luitpoldhafen“ ist als Mischverkehrsfläche konzipiert und hat mehrere Platzaufweitungen sowie Wendemöglichkeiten.

Darüber hinaus bestehen Fußwege, die das Planungsgebiet mit dem rückwärtigen Wohngebiet, der Schwanthaler Allee, der Schneckenudelbrücke und mit dem Stadtpark auf der Parkinsel verbinden.

Ausbauerfordernisse an der bereits als Baustraße realisierten Erschließung ergeben sich nicht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Straßenbahnlinie 10, die in der Wittelsbachstraße im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots endet. Die fußläufige Entfernung zwischen Planungsgebiet und der derzeitigen Haltestelle beträgt zwischen 300 und 800 m. Die

Linie wird im 15-Minuten-Takt betrieben. Weiterhin wird die Parkinsel durch die Buslinie 77, die in Zusammenhang mit der Erschließung Rheinufer Süd neu geschaffen wurde, erschlossen. Die Linie 77 fährt im 20-Minutentakt zwei Haltepunkte auf der Parkinsel an.

Vom Planungsgebiet aus sind somit die Innenstadt sowie der S-Bahnhalt „Mitte“, mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr, direkt erreichbar.

Schiffsverkehr

Mit der Aufgabe des Containerlagers, die Voraussetzung für die beabsichtigte Umnutzung des Geländes ist, endete die Nutzung des Luitpoldhafens nördlich der Drehbrücke als Frachthafen. Eine Schiffsverladung durch die Nutzungen entlang der Lagerhausstraße erfolgt nicht mehr; allerdings bestehen mehrere Liegeplätze, u.a. der Wasserschutzpolizei.

Auch nach einer Umnutzung im Bereich des Planungsgebietes wird der Luitpoldhafen für Schiffsverkehr weiter geöffnet bleiben müssen, um die südlich der Drehbrücke vorhandenen Betriebe anzubinden. Quantitative Aussagen über die Zahl der zu erwartenden Schiffsbewegungen liegen nicht vor.

Neben dem Frachtverkehr findet in geringem Maße auch Freizeitverkehr auf dem Wasser statt. Mittelfristig ist vorgesehen, die Freizeitnutzung des Hafenbeckens durch die Anlage einer Marina zu intensivieren. Dabei sind im Bereich angrenzend an das Planungsgebiet nur Liegeplätze vorgesehen, die den Anwohnern des neu entstandenen Wohnquartiers auf der Parkinsel vorbehalten sein sollen. Die funktionalen Einrichtungen der Marina sollen ebenso wie die Liegeplätze für die sonstigen Nutzer auf der gegenüberliegenden Uferseite angeordnet werden.

3.2.3 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Telefon und Wasser erfolgt über die in der Straße „Am Luitpoldhafen“ vorhandenen Leitungen. Ausbauerfordernisse für die vorhandenen bzw. derzeit in Erstellung befindlichen Anlagen ergeben sich nicht.

3.2.4 Entsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den in der Straße „Am Luitpoldhafen“ vorhandenen Kanal.

Niederschlagswasser

In Hinblick auf die Forderung des Landeswassergesetzes, dass das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist, wurden die dafür maßgebenden Rahmenbedingungen durch eine Bodenuntersuchung, die im Rahmen der Untersuchung der Altlastensituation (vgl. Kap. 6.5) erfolgte, untersucht.

Der Grundwasserstand im Bereich der Parkinsel kann mit dem Rheinwasserstand gleich gesetzt werden und unterliegt somit erheblichen Schwankungen, Maßgebend für eine Versickerung ist der anzunehmende Grundwasserhöchststand, zu dem eine mindestens 1 m mächtige Filterschicht als Abstand hinzu kommt. Laut Aussage des Bodengutachters ist somit bei Rheinwasserständen von bis zu 93,92 mNN. (höchster gemessener Wasserstand, 12.01.1955) und der vorhandenen Geländehöhe von ca. 94,80 m – 95,20 mNN eine geordnete Versickerung nicht möglich. Die Einhaltung der Filterrichtlinien ist dabei laut Gutachter von besonderer Bedeutung, da sich das Baugebiet im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Parkinsel befindet (vgl. Kap. 5.3).

Auch die unterhalb der anthropogenen Auffüllungen (vgl. Kap. 6.5) vorhandenen natürlichen Bodenschichten erlauben nur bedingt eine Versickerung, da auf Teilflächen anstelle der großräumig anstehenden Fein- und Mittelsande auch schluffige und schluffig-tonige Schichten an die ursprüngliche natürliche Geländeoberfläche heranreichen. Insbesondere die schluffigen Bereiche weisen gemäß dem Bodengutachter Durchlässigkeiten auf, die sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser eignen.

Daher wird im Planungsgebiet keine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Eine Ableitung des Regenwassers in das Hafenbecken erfolgt ebenfalls nicht, um nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu vermeiden.

Die Entwässerung erfolgt somit im Mischprinzip. Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt durch die vorhandene Kanalleitung in der Straße „Am Luitpoldhafen“. Mit Schreiben vom 01.03.2010 hat der Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen (WBL), Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, bestätigt, dass die anfallenden Schmutzwasser- und Regenwassermengen von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden können.

3.2.5 Immissionsschutz

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes teilweise stark befahrene Straßen befinden, ist eine Überprüfung dahingehend erforderlich, ob die geplanten empfindlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes befand sich die Fa. Südband, deren Nutzung seit 2009 aufgegeben wurde. Südlich des Plangebietes ist darüber hinaus ein Einkaufsmarkt vorhanden; östlich bestehen am gegenüberliegenden Ufer des Luitpoldhafens Lagerhallen. Auch hier galt es zu prüfen, ob und in welcher Höhe Immissionen von diesen Nutzungen auf die geplanten empfindlichen Nutzungen ausgehen werden und ob sich im Umkehrschluss nachteilige immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die vorhandenen Gewerbebetriebe ergeben.

Daher wurden Gutachten zum Schallschutz (Genest und Partner 2005 und 2010) erstellt. Auf die Ergebnisse der Gutachten wird in Kapitel 6.3 der Begründung eingegangen.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Ludwigshafen liegt laut dem seit 14.10.2008 verbindlichen Landesentwicklungsprogramm IV im hochverdichteten Raum. Diese Räume sollen als Motor für die künftige Entwicklung des Landes dienen. Dazu soll unter Schonung der Freiräume eine möglichst qualitative Weiterentwicklung der Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkehr erfolgen, die die Funktionsfähigkeit dieser Räume sicherstellt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist innerhalb hochverdichteter Räume vorrangig auf die städtebauliche Innenentwicklung zu richten.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) aus dem Jahr 2004 ist Ludwigshafen als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Einzugsgebiet umfasst die gesamte Region Rheinpfalz, die sich zwischen Pfälzer Wald und Rhein einerseits und Rheinhessen und der französischen Grenze andererseits erstreckt.

Oberzentren haben gemäß RROP die Aufgabe, ihre Funktion als Wohnsiedlungsschwerpunkt zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der Innenentwicklung wird dabei entsprechend den Zielaussagen des RROP künftig ein noch stärkeres Gewicht zukommen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung muss es sein, die vorhandenen, auch potenziellen Brachen als Planungspotenziale zu erfassen und in ein langfristiges Entwicklungskonzept zu integrieren. Eine städtebaulich gewünschte Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen wird von RROP meist als unproblematisch eingestuft.

Das Planungsgebiet selbst ist im RROP als "Siedlungsbereich Gewerbe Bestand" ausgewiesen. Die umgebenden Flächen sind als "Siedlungsbereich Wohnen Bestand"

südlich angrenzend bzw. als Wasserfläche im Bereich des Luitpoldhafens dargestellt. Zusätzlich befindet sich die Signatur "Hafen" am Planungsgebiet.

In der Beikarte Landespflege zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist das Planungsgebiet als "Wasserschutzgebiet - Zone III" sowie als "Überschwemmungsgefährdeter Bereich" gekennzeichnet. Außerdem befindet sich entlang der Grenze des Planungsgebietes zum Luitpoldhafen in Bezug auf den Hochwasserschutz die Signatur "sonstige Schutzmaßnahme bzw. erhöhter Bereich"

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Der geplante Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen

Südöstlich angrenzend befinden sich weitere Wohnbauflächen, südwestlich eine Sonderbaufläche "Hafen", nordwestlich eine Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Hafen" und nordöstlich Waldflächen.

4.3 Rahmenplanung Parkinsel

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Planungsgebietes liegt mit der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für das Rheinufer Süd eine zu berücksichtigende Entwicklungskonzeption vor. Bezüglich der näheren Inhalte wird auf die Darstellung in Kapitel 3.2.1 verwiesen.

5 SCHUTZGEBIETE

5.1 Überschwemmungsgebiet entlang des Rheins

Entsprechend § 31b Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 88 Landeswassergesetz gilt die Fläche zwischen Uferlinie und Hauptdeichen als Überschwemmungsgebiet, ohne dass es einer förmliche Ausweisung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Demnach ist der Bereich zwischen den Hochwasserschutzlinien beidseits des Luitpoldhafens Kraft Gesetz als Überschwemmungsgebiet geschützt.

Innerhalb von Überschwemmungsgebieten ist es gemäß § 89 LWG regelmäßig verboten

- die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen,
- Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder
- Stoffe zu lagern oder abzulagern

sofern für den Rückhaltebereich in der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet nichts anderes bestimmt ist.

Unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen können Ausnahmen genehmigt werden, wenn

1. der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können,
2. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und
3. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Bäume, Sträucher oder Reben dürfen nur mit Genehmigung gepflanzt werden, wobei die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn und soweit dadurch der Hochwasserabfluss wesentlich beeinträchtigt wird und Nachteile durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Mit der vorgesehenen kancelartigen Ausbildung der Baufelder kommt es zu Eingriffen in das bisherige Überschwemmungsgebiet. Daher wurde im Mai 2010 durch den Grundstückseigentümer gemeinsam mit der Stadt Ludwigshafen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Verlegung der Hochwasserlinie gestellt. Dieser Genehmigungsantrag wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Bescheid vom 23.12.2010 positiv beschieden. Damit ist die wasserrechtliche Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes gegeben.

5.2 Rheindeichordnung

Zum Schutz der Deiche entlang des Rheins wurde die "Rechtsverordnung zur Sicherung und Erhaltung der zum Schutze der Rheinniederung im Bereich des Regierungsbezirkes Rheinhessen-Pfalz errichteten Deiche (Rheindeichordnung)" am 08.10.1971 erlassen. In der Rheindeichordnung sind die Bestimmungen, die zur Deicherhaltung und Deichsicherung erforderlich sind, enthalten. Die Rheindeichordnung ist auch auf die vorhandenen Hochwasserschutzmauern anzuwenden.

Gemäß der Rheindeichordnung sind insbesondere alle Handlungen, die den Bestand und die Sicherheit der Deiche gefährden, verboten.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung beziehen sich räumlich auf die Deichschutzzonen. Die Breite der Schutzzonen beträgt

- auf der Wasserseite 75 m
- auf der Landseite 150 m

von der Mitte der Deichkrone aus gemessen.

Innerhalb der Schutzzonen sind Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

5.3 Wasserschutzgebiet

Die gesamte Parkinsel befindet sich innerhalb eines mit Rechtsverordnung vom 05.01.1966 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes zum Schutz der auf der Parkinsel vorhandenen Trinkwasserbrunnen. Die Grenze des Wasserschutzgebietes verläuft entlang der inselseitigen Böschungsoberkante des Luitpoldhafens.

Aus der Lage in einem Wasserschutzgebiet ergeben sich für die gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen angedachten Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets allerdings keine nennenswerten Restriktionen.

Es ist beabsichtigt, die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet aufgrund ihres Alters durch eine neue Verordnung zu ersetzen. Ein konkreter Verordnungsentwurf liegt noch nicht vor.

5.4 Gewässerrandstreifen

Auch ohne förmliche Unterschutzstellung ergeben sich in Gewässerrandstreifen fachrechtliche Genehmigungsvorbehalte, die im Rahmen der Planung zu beachten sind. Gemäß § 76 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind. Nachdem der Rhein ein Gewässer erster Ordnung darstellt, ist der Abstandsbereich von 40 m zur Uferlinie maßgebend. Die Uferlinie ergibt sich durch die Kante der Uferböschung.

Gemeinsam mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zur Verlegung der Hochwasserlinie, der im Mai 2010 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gestellt wurde, wurde auch die Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerbereich beantragt und durch Bescheid vom 23.12.2010 genehmigt.

5.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Bestandssituation

6.1 Nutzung

Die Flächen des Planungsgebietes stellen sich überwiegend als baulich befestigte Uferböschung des Luitpoldhafens dar. Die Böschung wird abgeschlossen durch eine Hochwasserschutzmauer.

Landseitig der Hochwasserschutzmauer verlief bis Anfang 2010 ein Gleisanschluss, der der Anbindung der Firma Südband diente. Sowohl die Firma Südband wie auch der Gleisanschluss wurden zurückgebaut; die Fläche liegt aktuell brach.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die in der Rahmenplanung (vgl. Kapitel 3.3) dargestellte Wohnbebauung in der Umsetzung. Der südliche Bereich, der bis 2004 als Containerlagerplatz genutzt wurde, ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Im nördlichen Bereich, in dem sich bis 2009 die Fa. Südband befand, ist die

Herstellung der Erschließungsanlagen zwischenzeitlich abgeschlossen, mit den Hochbauvorhaben wurde begonnen.

Die sonstige Wohnbebauung auf der Parkinsel ist überwiegend zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden und weist eine zu den Straßenräumen weitgehend geschlossene, aber rückwärtig sehr großzügige Bebauungsstruktur auf, die überwiegend durch eine Hausgruppenbebauung geprägt ist. Aufgrund der weitgehend homogenen Bebauung, der großzügigen Gartengrundstücke und der Lage unmittelbar am Rhein bzw. dem vorgelagerten Stadtpark gehört die Parkinsel zu den begehrtesten Wohnlagen in Ludwigshafen. Am nördlichen Ende der Parkinsel liegt das Gebäude der Gaststätte "Inselbastei" in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Stadtpark, der östlich des Plangebietes entlang des Rheins verläuft. Weiterhin befindet sich dort ein privates Wohnhaus.

6.2 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der durch die Hochwasserschutzmauer entlang der Uferböschung vor Hochwasserereignissen geschützt wird. Die vorhandene Hochwasserschutzmauer bietet zum jetzigen Zeitpunkt einen Schutz gegen ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Mit Fertigstellung aller vertraglich vereinbarten Rückhaltmaßnahmen am Oberrhein (Zielhorizont 2015) liegt der Wasserspiegel des Bemessungshochwassers entsprechend den Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei ca. 94,55 mNN. Dies entspricht einem 200-jährlichen Hochwasserereignis (statistischer Wert nach Verwirklichung der Hochwasserpolder am Oberrhein).

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das künstlich angelegte Becken des Luitpoldhafens. Der Luitpoldhafen ist unmittelbar mit dem Rhein verbunden und unterliegt somit dessen Wasserregime.

Der Wasserabfluss des Rheins ist stark geprägt durch sein Ursprungsgebiet in den Alpen. In Folge der Schneeschmelze in den Alpen kommt es daher im Frühsommer zu den höchsten Abflüssen. Tiefstände der Wasserführung werden demgegenüber im Herbst erreicht. Die Rheinwasserstände weisen für den Pegel Mannheim (Rhein-km 424,7) im Mittel folgende Werte auf:

Pegel Mannheim	Bezugszeitraum	Durchfluss	Wasserspiegellage
NQ	1996 - 2005		86,05 mNN
MNQ	1996 - 2005		86,76 mNN
MQ	1996 - 2005		88,23 mNN
HQ 1	1931 - 2002	2.840 m ³ /s	91,20 mNN
MHQ	1931 - 2002	3.100 m ³ /s	91,75 mNN
HQ 50	1901 - 2003	4.517 m ³ /s	93,83 mNN
HQ 100		4.700 m ³ /s	94,13 mNN
HQ 200		5.000 m ³ /s	94,45 mNN

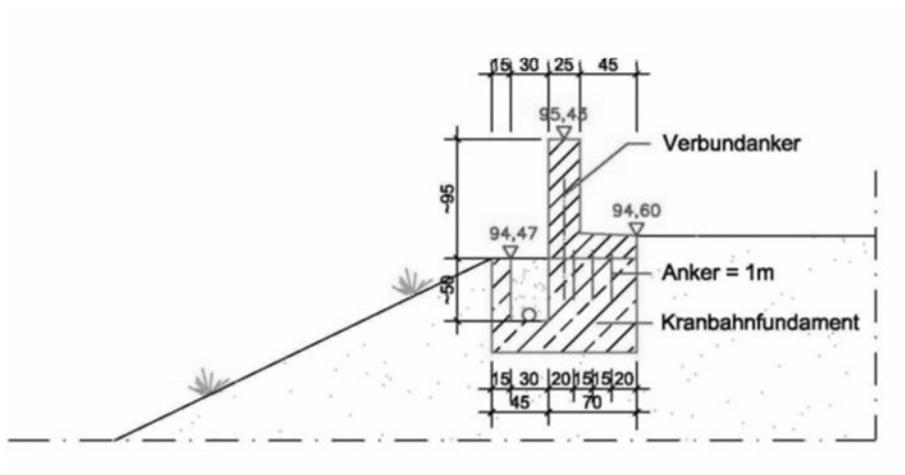
Hauptzahlen der Rheinwasserstände am Pegel Mannheim (gemäß Angaben des Wasser- und Schifffahrtsamts Mannheim (NQ, MNQ, MQ) sowie der Bundesanstalt für Gewässerkunde, Koblenz, vom 24.10.2006)

Für die Hochwasserstände im Luitpoldhafen ist ausschließlich die nördliche Mündung des Hafenbeckens in den Rhein maßgebend, seit die Kammerschleuse, die das südliche Ende des Hafenbeckens bildet, dauerhaft verschlossen wurde.

Die Entfernung der Mündung des Luitpoldhafens in den Rhein bis zum Pegel Mannheim beträgt ca. 120 m. Unter Berücksichtigung eines mittleren Flussgefälles von 0,08 % ist davon auszugehen, dass im Luitpoldhafen die maßgebenden Hochwasserstände ca. 0,10 m höher als am Pegel Mannheim liegen.

Maßgebendes Bemessungshochwasser ist ein 200-jährliches Hochwasserereignis. Mit Fertigstellung aller vertraglich vereinbarten Rückhaltemaßnahmen am Oberrhein (Zielhorizont 2015) liegt der Wasserspiegel des Bemessungshochwassers entsprechend den Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Abstimmung vom 16.06.2008) bei ca. 94,55 mNN. Hinzu kommt noch ein Freibord von 0,80 m.

Das bestehende Gelände weist an der Böschungsoberkante Höhen von 94,63 (im Süden an der Mittleren Drehbrücke) bis 94,61 (im Norden an der Schneckennudelbrücke) auf. Damit ist durch die vorhandene Geländehöhe der erforderliche Hochwasserschutz an sich weitgehend gewährleistet. Nicht gegeben ist jedoch der erforderliche Freibord. Dieser wird durch eine Hochwasserschutzmauer gewährleistet, die eine Höhe von 1,0 m über angrenzendem Gelände aufweist und in der Regel ca. 0,40 m von der Böschungsoberkante abgerückt verläuft. Bei der Hochwassermauer handelt es sich um eine massive Mauer aus Ortbeton mit einer Stärke von 0,25 m.



Schnitt Hochwasserschutzmauer

Im Bereich des früheren Gebäudes der Fa. Südband springt die Hochwassermauer auf einen Abstand von ca. 5,0 m zur Böschungsoberkante zurück. In diesem Bereich übernimmt die hafenseitige Gebäudefront die Funktion der Hochwasserschutzmauer.

Die Hochwasserschutzmauer ist an verschiedenen Stellen unterbrochen, um die Zugänglichkeit zu den Treppenanlagen im Böschungsbereich zu ermöglichen. Weiterhin bestanden auf Höhe des Gebäudes Südband zwei Lücken zur Durchführung der Gleisanlagen.

Im Bereich der vorhandenen Öffnungen in der Mauer wird der Hochwasserschutz durch mobile Dammbalkenwände sichergestellt, die im Hochwasserfall kurzfristig durch die Stadt Ludwigshafen eingebracht werden.

6.3 Lärmsituation

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanung 580a „Parkinsel“ wurden die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionspegel durch zwei schalltechnisches

Gutachten (Genest und Partner, 2005 sowie 2010) ermittelt und beurteilt. Die Untersuchungen erfolgten dabei für Verkehrslärm und für Gewerbelärm.

Verkehrslärm

Zur Ermittlung der durch den Straßenverkehr auf der Lagerhausstraße, der Schwanthaler Allee und der Hafenstraße zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden die durch den Straßenverkehr bewirkten Geräuschbelastungen auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsmengen berechnet.

Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei der beabsichtigten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich Verkehrslärms folgende Orientierungswerte zu beachten:

tags: 55 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Gemäß den im schalltechnischen Gutachten dargelegten Rasterlärmkarten ist im Planungsgebiet bei Tag überwiegend mit Pegelwerten zwischen 50 und 55 dB(A) zu rechnen. Bei Nacht ergeben sich überwiegend Schallpegel zwischen 40 und 45 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit eingehalten.

Festsetzungen zum Schallschutz sind in Hinblick auf Verkehrslärm somit nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Als gewerbliche Schallquelle sind der Einzelhandelsmarkt südlich der Schwanthaler Allee sowie die Lagerhallen auf der gegenüberliegenden Seite des Luitpoldhafens zu betrachten.

Im schalltechnischen Gutachten (Genest und Partner 2005) wurden die Schallemissionen des Einzelhandelsmarktes und die daraus resultierenden Immissionen im Bereich des Planungsgebietes ermittelt. Im Tagzeitraum ist mit einer Immission von 48 dB(A) an der Neubebauung an der Schwanthaler Allee zu rechnen; bei Nacht ergeben sich keine Gewerbelärmimmissionen. Die maßgebenden schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht für Gewerbelärm werden bereits an der Neubebauung an der Schwanthaler Allee deutlich unterschritten.

Die möglichen Immissionen durch die Lagerhallen auf der gegenüberliegenden Seite des Luitpoldhafens (Lagerhausstraße 26 – 28) wurden im schalltechnischen Gutachten (Genest und Partner 2010) untersucht. Grundlage der Untersuchung war nicht die tatsächliche Nutzung dieser Hallen, sondern die immissionsschutzrechtlich unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans 580b maximal mögliche Nutzung. Die bestehenden Lagerhallen sind bereits im gegenwärtigen Zustand immissionsschutzrechtlich durch die in der Wittelsbachstraße bestehende Wohnbebauung eingeschränkt. An den bestehenden Immissionsorten sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten; die maximal zulässige Schallemission ist hierdurch begrenzt. Für die Lagerhallen bedeutet dies maximal mögliche flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts.

Unter Zugrundelegung dieser flächenbezogener Schalleistungspegel ergeben sich für die neu geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes 580b Immissionspegel von maximal 53 dB(A) am Tag und 36 dB(A) bei Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit – ohne Betrachtung einer Vorbelastung aus anderen gewerblichen Schallquellen - eingehalten. Unter Einbezug einer möglichen Vorbelastung wird der Immissionsrichtwert am Tag lediglich um 1 dB überschritten.

Andere gewerbliche Schallquellen sind – mit Ausnahme des untersuchten Einzelhandelsbetriebes, der die Immissionsrichtwerte deutlich unterschreitet – im Umfeld nicht gegeben. Insofern ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch eine Summierung verschiedener gewerblicher Schallquellen nicht zu erwarten. Für die geplante Bebauung an der Uferkante werden somit auch bezüglich Gewerbelärm keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.4 Zustand von Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordteil der Parkinsel im südöstlichen Stadtgebiet Ludwigshafens. Es grenzt unmittelbar an das Becken des Luitpoldhafens, das wiederum nördlich des Planungsgebiets in den Rhein mündet. Begrenzt wird es neben dem Rand des Hafenbeckens von der Parkstraße im Nordosten, der Straße „Am Luitpoldhafen“ im Südosten sowie der Schwanthaler Allee im Südwesten.

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet innerhalb des Nördlichen Oberrheintieflandes zur Nördlichen Oberrheinniederung bzw. zu deren Untereinheit "Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung". Bei der Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung handelt es sich um ein flaches Tiefland, das durch zahlreiche, z.T. verlandete, z.T. noch vorhandene Altarme und Flutrinnen des Rheins gegliedert und durch Grabensysteme, Rheinausbau und Eindeichungen naturlandschaftlich stark verändert ist. Die ursprüngliche Auenlandschaft ist nur noch in Fragmenten erhalten, die Niederung ist hier durch Dämme und Aufschüttungen verändert und eingeeengt. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des städtisch überbauten und durch Hafenanlagen umgestalteten Geländes von Mannheim und Ludwigshafen.

Boden

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Teil des Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist. Die Entstehungsgeschichte des Grabens geht auf tektonische Ereignisse während des Tertiär (vor etwa 45 Mio. Jahren) zurück, die zu starken Einsenkungsbewegungen führten und im Gebiet des Rheingrabens eine Bruchschollenstruktur hinterlassen haben. Im Holozän hat sich der Rhein eingetieft und eine mehrere Kilometer breite Aue geschaffen.

Der tiefere Untergrund wird vorwiegend durch tertiäre Tonmergelsteine und Tonsteine gebildet, die von pliozänen, fluvialen Ablagerungen (Sande, Kiese, Schluffe, Tone) überlagert werden, denen quartäre fluviale Sande mit wechselnden Feinkiesanteilen folgen. Überlagert werden die Sande von einer wechselnd mächtigen Schicht aus quartären sandigen Lehmen. Die Tiefenlage der Lehme liegt bei einer Tiefe zwischen 3,80 und 5,30 m unter Geländeoberkante. Über der nur eingeschränkt wasserdurchlässigen Deckschicht folgen anthropogene Auffüllungen (vgl. Kapitel 6.5).

Die Böden der Rheinniederung gehören überwiegend zur Klasse der Auenböden, die sich unter dem Einfluss periodischer Überflutungen aus den Sedimenten des Rheins gebildet haben. Im Bereich des Planungsgebiets sind die natürlichen Böden jedoch aufgrund von Aufschüttungen, Bebauung und Flächenversiegelung nicht mehr anzutreffen.

Luft / Klima

Der Raum Ludwigshafen gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme ist mit ca. 520 mm relativ gering. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 9° bis 10°C. Während der Vegetationsperiode Mai-Juli liegen die Temperaturen um 17°C, das

Niederschlagsaufkommen bei ca. 155 mm. Der Raum zählt somit zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in Ludwigshafen durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald. Dadurch kommt es in der Ebene nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindssysteme der freien Atmosphäre und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Vor allem windschwache Strahlungswetterlagen im Sommer sind hier von Interesse, "da in diesen Situationen die thermischen Unterschiede zwischen Freiland und bebauten Gebieten maximal werden und mit der höchsten Wärmebelastung der Bevölkerung zu rechnen ist." (Leidinger, 2001). Von besonderer Bedeutung ist daher die Sicherstellung einer ausreichenden Siedlungsdurchlüftung auch in windschwachen Strahlungsnächten.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet ist maßgebend beeinflusst vom Wasserstand des Rheins. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Bereich des Planungsgebiets entsprechend den wechselnden Wasserständen schwankt. Die Auswirkungen der Schwankungen des Rheinwasserstandes nehmen mit zunehmender Entfernung zum Rheinufer ab, während die zeitlichen Verzögerungen der Wasserstandsschwankungen auf den Grundwasserspiegel mit wachsender Entfernung zunehmen. Am Rheinufer selbst entspricht die Schwankungsbreite des Grundwasserspiegels nahezu der Schwankungsbreite des Rheinwasserstandes.

Standortverhältnisse

Aus dem Zusammenwirken der Landschaftspotentiale Boden, Wasser und Klima ergeben sich die Standortverhältnisse für die Vegetation. Unter den vorhandenen Standortverhältnissen würden sich unter der hypothetischen Annahme einer Beendigung der menschlichen Nutzung des Raumes, und damit aller Eingriffe des Menschen in die natürliche Entwicklung, die im folgenden dargestellte Pflanzengesellschaft der 'heutigen potentiellen natürlichen Vegetation' (hpnV) als Schlussgesellschaften der Vegetationsentwicklung ansiedeln. Die Pflanzengesellschaft der hpnV kennzeichnet somit als Kurzbeschreibung der Merkmale des Standortes in Hinblick auf u.a. Ausgangsgestein, Bodenart, Wasserhaushalt und Klima.

Gemäß der vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht durchgeführten Kartierung der hpnV-Einheiten stellt im Planungsgebiet der Stieleichen-Feldulmen-Flußauenwald die potentielle natürliche Vegetation dar. Die ursprünglich großflächig vorhandene, typische Waldgesellschaft der Rheinniederung ist auf frischen bis feuchten Standorten zu finden.

Im Planungsgebiet ist die hpnV jedoch durch die erfolgte Geländeauffüllung und die vorhandene Bebauung vollständig zurückgedrängt.

Vegetation und Fauna

Die Uferböschung des Luitpoldhafens stellt sich über die gesamte Länge des Planungsgebietes als gleichförmig ausgeformte, mit Wasserbausteinen befestigte Böschung dar. Die mittlere Böschungsneigung beträgt ca. 2:1 (50 %). Ungefähr auf mittlere Höhe der Böschung verläuft ein ca. 1,30 m breiter Bermenweg.

Die gesamte Uferböschung weist trotz der Befestigung mit Wasserbausteinen einen Gras-Kraut-Bewuchs auf, der jedoch regelmäßig im Rahmen der Unterhaltung der Gewässerböschung gemäht wird.

Die landseitig angrenzend an die Hochwasserschutzmauer liegenden Flächen waren bis Anfang 2010 als Gleisflächen genutzt. Die Bahnanlagen sind zwischenzeitlich zurückgebaut; die Flächen sind jedoch weiterhin vegetationsfrei.

Insgesamt kommt den Flächen des Planungsgebietes keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch die Uferböschung, die ehemaligen Gleisflächen und die Baufelder des angrenzenden Baugebietes. Für das Siedlungsbild bedeutsam ist die Uferböschung mit ihrer klaren Linienführung.

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit kommt der Fläche bislang keine Naherholungsfunktion zu. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet der Stadtpark an, der gesamtstädtisch betrachtet eine wichtige Naherholungsfunktion übernimmt.

Kultur- und Sachgüter

Aus landespflegerischer Sicht bedeutsame Kultur- und Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nicht.

Zusammenfassende Darstellung des derzeitigen Bestandes

Das Planungsgebiet wird in seinem derzeitigen Zustand geprägt durch anthropogene Nutzungen in Form von ehemaligen Bahnbetriebsflächen sowie durch die Gewässerböschung. Landespflegerisch wertvolle Strukturen finden sich nicht.

Bezüglich der Landschaftspotentiale Boden, Wasser und Klima liegt eine erhebliche Vorbelastung durch vorhandene Versiegelungen und anthropogene Ablagerungen vor.

Für das Erholungspotential kommt dem Planungsgebiet bislang keine Bedeutung zu.

6.5 Altlasten

Für die Flächen des Planungsgebietes wurde im Jahr 2010 im Rahmen einer Baugrunduntersuchung eine chemische Analyse der angetroffenen Böden durchgeführt. In jedem der 8 Baufelder wurde dabei eine Rammkernsondierung zur Beprobung der oberen Bodenhorizonte (bis 1,0 m bzw. 2,0 m Tiefe) niedergebracht.

Lediglich bei einer Probe im südlichsten Baufeld (RKS 1/ 0,0 m - 1,0 m) wurde eine erhöhte Konzentration an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Die nachgewiesene PAK-Gesamtkonzentration von 3,4 mg/kg führt zur Einstufung von Z 2 nach LAGA TR Boden für diesen Untersuchungspunkt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Bohransatzpunkt der Sondierung RKS 1 im Bereich des noch vorhandenen Gleisschotters liegt und somit eine PAK-Belastung (bedingt durch den PAK-Gehalt der ehemals vorhandenen Bahnschwellen) nicht verwunderlich erscheint.

Alle übrigen Bodenproben aus den Sondierungen RKS 2 bis RKS 8 sind aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse als Z 0 nach LAGA TR Boden einzustufen.

Des Weiteren wurde eine Mischprobe (MP1) auf die vollständige Parameterliste nach LAGA TR Boden analysiert. Es liegen keine Prüfwertüberschreitungen nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder LAGA TR Boden vor.

Dem entsprechend besteht bodenschutzrechtlich kein zwingender Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB ist nicht erforderlich.

7 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die in Kapitel 3.2 dargelegte Rahmenplanung sowie die zugehörige Konzeption der Gebäude bilden die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage ist es erforderlich, die Vorgaben der Rahmenplanung und der Gebäudekonzeption weitgehend eng planungsrechtlich abzusichern.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Rahmenplanung sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

Nicht zugelassen werden allerdings Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Ebenfalls ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb, Tankstellen). Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Anforderungen und Auswirkungen (Flächenbedarf, Quell- und Zielverkehr, Immissionen) nicht mit der städtebaulichen Konzeption zu vereinbaren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der besonderen Lage der geplanten Wohnbaugrundstücke an der Böschungskante des Luitpoldhafens sieht die städtebauliche Konzeption vor, die Grundstücke der Gebäude weitestgehend auf die Gebäudegrundfläche selbst zu begrenzen. Damit kann sichergestellt werden, dass der öffentliche Raum an der Uferkante nicht über Gebühr eingeschränkt wird. Zugleich kann die Uferböschung aufgrund der Belange des Hochwasserschutzes nicht in private Baugrundstücksflächen einbezogen werden.

Aufgrund dieser Sondersituation der Grundstücksbildung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,85, wobei diese Grundflächenzahl auch die zulässige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO beinhaltet. Sie ist im Übrigen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen eingeschränkt.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl führt zu einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Überschreitung ist jedoch aufgrund der oben dargelegten besonderen städtebaulichen Situation an der Uferkante vertretbar. Eine übermäßige bauliche Dichte ist aufgrund der angrenzend festgesetzten Freiflächen ausgeschlossen. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind somit gegeben.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die Baugrundstücksflächen maßgebend. Um angesichts der möglichen Überbauungen von Grünflächen im Bereich der Obergeschosse eindeutige Klarheit über die Berechnungsgrundlagen zu schaffen, ist festgesetzt, dass Baugrundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche eines Baugrundstücks ist. Überbauungen von Flächen, die im Bebauungsplan nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Ergänzend zur Grundflächenzahl erfolgt die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, die mit „maximal drei“ geregelt wird. Die Sicherung, dass im Regelfall drei Geschosse errichtet werden, erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe.

Städtebaulichen Zielsetzung sind annähernd gleich hohe Gebäude an der gesamten Uferkante sowie entlang der Straße „Am Luitpoldhafen“. Daher wird die zulässige Gebäudehöhe mit einem Mindest- und einem Maximalwert von 9,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist dabei als Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika zu ermitteln. Für die Festsetzung der Höhen wurde eine Geschosshöhe zwischen 2,85 m und 3,25 m zugrunde gelegt; die Umwehungen von begehbaren Dachflächen müssen gemäß LBauO, § 38, bei einer Absturzhöhe < 12 m mindestens 0,90 m hoch sein.

Mit der Festsetzung, dass die Mindestgebäudehöhe über die über die gesamte Länge des Gebäudes (der Doppelhaushälfte) sowie über eine Tiefe von mindestens 8 m ab straßenseitiger Fassade einzuhalten ist, soll sichergestellt werden, dass nicht nur eine Wandscheibe zur formalen Erfüllung der Festsetzung erreicht werden kann. Die Festsetzung gilt jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, da ansonsten ein Widerspruch zur festgesetzten Fuge im 2. Obergeschoss eintreten würde (vgl. Kapitel 7.4)

Ausnahmsweise wird auf der Wasserseite der Gebäude eine Gebäudehöhe von bis zu 11,20 m zugelassen, aber nur in einer Breite von 6 m und nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße „Am Luitpoldhafen“. Gegenüber den seitlichen Fassaden sind Gebäudeteile mit mehr als 10,50 m Höhe um mindestens 0,40 m einzurücken. Damit soll eine gestalterische Akzentuierung der Gebäude ermöglicht werden.

Durch die Kombination der maximalen Gebäudehöhe und der geschossweise differenzierten überbaubaren Flächen ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudekubatur. Eine Festsetzung der GFZ ist hiermit nicht mehr erforderlich.

7.3 Bauweise

Planerische Absicht für die Neubebauung an der Uferkante ist eine Bebauung mit „Zwillingsgebäuden“. Da aufgrund der landesrechtlichen Abstandsvorschriften eine Grenzziehung zwischen den Gebäuden und damit eine Ausbildung als Doppelhaus gegebenenfalls im Einzelfall problematisch sein kann, wird der Haustyp jedoch nicht fixiert. Zudem ist an die seitlichen Grenzen gemäß den Festsetzungen zu den Baulinien ein Grenzanbau zwingend vorgegeben. Auch dieses würde der Definition eines Doppelhauses im klassischen Sinne widersprechen.

Daher wird auf Festsetzungen zur Bauweise verzichtet. Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bzw. durch die festgesetzten Baulinien sind bereits in ausreichendem Umfang die Grenzanbaupflichten und Gebäudeausbildungen festgelegt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der in der städtebaulichen Rahmenplanung vorgesehenen Bebauungskonzeption kommt der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen eine zentrale Bedeutung zu.

Die insgesamt acht Baufelder wurden unter Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten in den südöstlich angrenzenden Baufeldern so festgesetzt, dass für alle Gebäude in der „zweiten Reihe“ eine Sichtverbindung zum Hafenbecken frei gehalten wird.

Weiterhin sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Blickbeziehungen von den Straßen- und Fußwegeverbindungen von der Hafenstraße Richtung Hafenbecken jeweils optisch gefasst, aber nicht verstellt, sondern offen gehalten werden.

Gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten der Rahmenplanung aus dem Jahr 2004, die den Bauherren der Gebäude bekannt gemacht wurde, wurde die Breite der Baufelder zum Teil deutlich verringert.

Innerhalb der Baufelder selbst erfolgt eine geschossweise Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage der angestrebten Gebäudekonzeption:

- Da die Erdgeschosszone gegenüber der Obergeschosszone untergeordnet ausgebildet werden soll, wird eine Baugrenze mit 5,50 m Abstand zur Straßenkante festgesetzt. Für die Obergeschosse wird eine Baulinie in 4,50 m Abstand zur Straßenkante festgesetzt. Damit ergibt sich, dass die Obergeschosszone straßenseitig mindestens 1 m über die Erdgeschosszone auskragt.
- Wasserseitig wird im Erdgeschoss eine Baulinie sowie – im Bereich der Gebäudefuge zwischen den Doppelhaushälften – eine um 0,50 m zurückversetzte Baugrenze festgesetzt. Von der wasserseitigen Baulinie darf um bis zu 2 m zurückgewichen werden, wenn in gleichem Umfang von der wasserseitigen Baugrenze zurückgewichen wird. Damit ist sichergestellt, dass der städtebaulich gewünschte Gebäuderücksprung an der Schnittstelle der beiden Doppelhaushälften gewahrt bleiben muss. Gleichzeitig wird auch eine optisch einheitliche Bauflucht entlang der Wasserkante gewahrt und sichergestellt, dass das Obergeschoss um mindestens 0,70 m über die Erdgeschosszone auskragt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche erhält im Erdgeschoss eine Tiefe von 9,80 m; in den Obergeschossen dagegen eine Tiefe von 12,50 m. Damit ergibt sich auch wasserseitig ein Auskragen der Obergeschosse über die Erdgeschosszone.
- Mit den Obergeschossen ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen, um städtebaulich an dieser Stelle unerwünschte private Freiflächen zu vermeiden. Daher werden an den seitlichen Grundstücksgrenzen Baulinien mit 8 m Tiefe, die bis über die angrenzende Hochwassermauer reichen, festgesetzt.
- Zur Gliederung der Gebäude wird eine Fuge zwischen den Gebäudehälften mit einer Breite von mindestens 3 m vorgegeben. Straßenseitig muss diese Fuge mindestens 2,50 m und wasserseitig im Erdgeschoss um mindestens 0,50 m und im ersten Obergeschoss um mindestens 2,00 m hinter die für die übrigen Fassadenabschnitte festgesetzten Baugrenzen bzw. –linien zurückrücken.
- Im zweiten Obergeschoss ist die Fuge durchgängig auszubilden; die zweiten Obergeschosse der jeweils zugehörigen Doppelhaushälften können somit nicht aneinander angebaut werden.

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht über Gebühr einzuschränken, wird geregelt, dass von der straßenseitigen Baulinie im ersten und zweiten Obergeschoss um maximal 0,50 zurückgewichen werden darf.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit untergeordneten Bauteilen werden nur in begrenztem Umfang zugelassen. Wasserseitig wird eine Überschreitung um bis zu 3 m mit Balkonen erlaubt, straßenseitig um bis zu 2 m mit Vordächern. Im zweiten Obergeschoss darf die wasserseitige Baugrenze ausnahmsweise auch durch sonstige Bauteile, jedoch nur bis zu einer Breite von maximal 6,00 m, bis maximal 3,00 m überschritten werden. Damit soll – gegebenenfalls in Verbindung mit einer geringfügig erhöhten zulässigen Gebäudehöhe (vgl. Kapitel 7.2) – eine Akzentuierung der Gebäude ermöglicht werden.

Weitere Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgeschlossen.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend der konkreten Gebäudekonzeption wird vorgegeben, dass Garagen in die Gebäude zu integrieren sind.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite entlang der Straßenkante von 5,00 je Doppelhaushälfte. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht die gesamte Vorgartenzone für Stellplätze oder Garagenzufahrten genutzt werden kann.

Damit können straßenseitig zwei Stellplätze errichtet werden. Hinzu kommt mindestens ein möglicher Garagenstellplatz. Somit wird dem unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten und der Zahl notwendiger Stellplätze mindestens erforderlichen Stellplatzzahl Rechnung getragen.

Nebenanlagen werden zwischen den geplanten Gebäuden und der Straße „Am Luitpoldhafen“ nicht zugelassen, damit ein offener Raumeindruck entlang der Straße sichergestellt wird. Allerdings ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Bedarf an Mülltonnenstandplätzen besteht, der nicht zwingend innerhalb des Gebäudes gedeckt werden sollte. Um den berechtigten Anforderungen künftiger Nutzer Rechnung zu tragen, werden daher im Abstandsstreifen zwischen Straßenkante und Gebäude eingehauste Mülltonnenstandplätze zugelassen, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass diese eingehaust werden, eine Grundfläche von 3 m² nicht überschreiten und mindestens 2 m von der Straßenkante der Straße „Am Luitpoldhafen“ abrücken.

7.6 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerische Absicht für die Neubebauung an der Uferkante ist eine Bebauung mit „Zwillingsgebäuden“. Grundsätzlich ist angestrebt, dass – analog zu den Festsetzungen für die Baufelder südöstlich der Straße „Am Luitpoldhafen“ - nur eine Wohnung je Gebäudehälfte realisiert wird. Ebenfalls analog zu den Festsetzungen für die Baufelder südöstlich der Straße „Am Luitpoldhafen“ wird ausnahmsweise eine zweite Wohnung je Wohngebäude zugelassen, wenn die 2. Wohnung eine Grundfläche von max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohnung besitzt. Somit wird eine untergeordnete Einliegerwohnung ermöglicht.

Bei Realisierung als Doppelhaus bedeutet dies maximal vier Wohnungen je Baufeld, wobei zwei dieser Wohnungen nur eine untergeordnete Größe aufweisen können.

Im Bebauungsplan 580 b wird die Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ als maßgebend für die Berechnung definiert.

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) errechnet sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrisseebenen eines Gebäudes. Bei der Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile in Fußbodenhöhe, einschließlich ihrer Bekleidung wie z. B. Putz, anzusetzen. Ebenso sind die Balkonflächen mit in die Berechnung einzubeziehen.

7.7 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Straße „Am Luitpoldhafen“. Die Straße genügt den Erschließungserfordernissen der geplanten Bebauung; Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Die zwischen den einzelnen Baufeldern gelegenen Flächen landseitig der Hochwasserschutzmauer werden als öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bzw. „Parkplatz“ festgesetzt. Sie sollen gemäß der städtebaulichen Konzeption als Uferpromenade ausgebildet werden und erlauben der Allgemeinheit einen Zugang zum Hafenbecken.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Eine detaillierte Festsetzung von gestalterischen Vorgaben würde zwar gegebenenfalls die Einheitlichkeit der Bebauung unterstützen; sie würde jedoch zugleich die Gestaltungsfreiheit und damit den Ideenreichtum für eine moderne, zeitgemäße Bebauung einschränken müssen.

Als „Mittelweg“ zwischen völliger Gestaltungsfreiheit und stark reglementierenden Festsetzungen wurden konkrete Konzepte für die künftige Bebauung entwickelt (vgl. Kapitel 3.3). Diese Gestaltungs- und Realisierungsideen sollen als Richtschnur für die künftigen Bauherren dienen, wobei die Umsetzung im Rahmen der Grundstücksverkäufe erfolgen soll.

Geregelt werden somit nur die gestalterischen Mindestanforderungen:

Dachform und Dachneigung

Um ein einheitliches Bild der Bebauung zu erreichen, werden nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5 ° zugelassen. Um zu gewährleisten, dass optisch zum Straßenraum ein Flachdach wirksam wird, wird ergänzend geregelt, dass Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäuden gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen sind. Im Bereich der Bauteile, die die Gebäudehöhe von 10,50 m überschreiten dürfen, werden ausnahmsweise auch höhere Dachneigungen zugelassen, um mehr Optionen für die gestalterische Ausbildung der Gebäude offen zu halten. Da die maximal zulässige Gebäudehöhe auch für diese Bauteile begrenzt ist, sind keine städtebaulich relevanten gestalterischen Fehlentwicklungen zu befürchten.

Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes wird verlangt, dass innerhalb eines Baufeldes die Gebäudehöhen einheitlich zu gestalten sind und dass die Gesimsausbildungen in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen sind.

Solaranlagen sollen optisch nicht nach außen in den Straßenraum wirken können. Daher wird vorgegeben, dass Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in der Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht sind, zulässig sind. Aufgeständerte Solaranlagen sind jedoch nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage darf nicht höher sein als der niedrigste Punkt der Attika.

Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Um zwischen der Straße „Am Luitpoldhafen“ und den Gebäuden eine klare Zäsur auszubilden und den öffentlichen und privaten Raum klar voneinander abzutrennen, wird eine Begrünung der gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen verlangt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind angesichts der Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen zwingend vor den Gebäuden anzuordnen. Je Doppelhaushälfte ergibt sich eine als Grünfläche anzulegende Freifläche von mindestens 28 m².

Die Begrünungsverpflichtung dient darüber hinaus der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Einfriedungen

Damit zwischen den geplanten Gebäuden und der Straße „Am Luitpoldhafen“ ein offener Raumeindruck sichergestellt wird, werden bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen.

Antennenanlagen

Zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes darf pro Wohngebäude nur eine Antenne/Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Ebenfalls eine bauordnungsrechtliche, jedoch keine gestalterische Festsetzung ist die Regelung zur Zahl der notwendigen Stellplätze. Mit der Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung wird für die Bauherren abschließende Klarheit über die herzustellende Stellplatzanzahl geschaffen. Es soll sichergestellt werden, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden kann.

7.9 Nachrichtliche Übernahme

Das Gelände zwischen Uferlinie und Hauptdeichen sowie baulichen Anlagen, die die Funktion von Hauptdeichen erfüllen (Hochwasserschutzlinie), gilt gemäß § 88 (2) Nr. 2 Landeswassergesetz (LWG) als Überschwemmungsgebiet. Es gelten somit die Regelungen der §§ 88a, 89, 90, 91 und 92 LWG.

Die nachrichtliche Übernahme stellt lediglich klar, dass die gesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes zu beachten sind.

7.10 Kennzeichnungen

Da das Planungsgebiet unmittelbar am Rhein liegt, werden besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen sowie besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich:

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

Die Vorsorge vor drückendem Wasser/Grundwasser ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. der von ihm beauftragten Planer.

7.11 Hinweise

Ergänzend zu den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden verschiedene Hinweise gegeben, mit denen die künftigen Bauherren auf weitere zu beachtende Belange hingewiesen werden.

Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung

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

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

Zur Reduzierung des Schadenspotenzials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Unter einer angepassten Bauweise und Nutzung ist insbesondere ein Verzicht auf Aufenthaltsräume unterhalb der maßgebenden Hochwasserhöhe zu verstehen. Die potenzielle Hochwassergefährdung ist zudem insbesondere bei der Gebäudestatik, bei der Auswahl der Baumaterialien sowie bei der Festlegung der räumlichen Lage der Hausinstallationen zu beachten. Ergänzend wird auf die einschlägige Literatur verwiesen:

- Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998; www.wasser.rlp.de)
- Hochwasserschutzfibel – Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2003, 4. aktualisierte Auflage; www.bmvbw.de)
- Leitfibel vorbeugender Hochwasserschutz (Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 1998) – bereits vergriffen
- Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. MURL Düsseldorf 1999; www.lua.nrw.de)

Marina

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanung ist im Hafenbecken des Luitpoldhafens die Anlage einer Marina vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierauf hingewiesen, um die künftigen Bauherren ausdrücklich über diese Planungsabsicht, die auch bei Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzvorgaben ein gewisses Störpotenzial haben kann, zu informieren.

Eine nähere Festlegung von Form und Umfang der Marina ist derzeit noch nicht abschließend möglich, da zunächst neben den städtebaulichen Überlegungen auch verschiedene bautechnische Aspekte zu klären sind. Zudem steht die Marina unter dem Vorbehalt, dass eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Generell sind im Bereich direkt angrenzend an das Planungsgebiet nur Liegeplätze vorgesehen, die den Anwohnern des neu entstandenen Wohnquartiers auf der Parkinsel vorbehalten sein sollen

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten. Aus diesen Bestimmungen folgen jedoch keine Erfordernisse, die die Bebaubarkeit in relevanter Weise erschweren würden.

Lage innerhalb der Deichschutzzone

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Zugänglichkeit der Hochwassermauer

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Hochwasserlinie muss der Stadt Ludwigshafen die Zugänglichkeit der Hochwassermauer gewährleistet werden. Die Bauherren werden daher darauf hingewiesen, dass für den Unterhalt, die Instandsetzung und die Ertüchtigung/Ausbau des baulichen Hochwasserschutzes nach § 84 des

Landeswassergesetzes durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit der Stadt das Recht eingeräumt werden muss, die Grundstücksflächen zu betreten und nutzen.

8 GRÜNORDNUNG

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 nicht erforderlich.

8.1 Flächenbilanz

Grundlage der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Gegenüberstellung des Flächenbedarfs der Planung mit dem bisherigen Zustand des Planungsgebietes. Durch die Planung werden sich folgende Veränderungen der Flächennutzungen ergeben:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsflächen	--	2.140 m ²
Gebäude, versiegelte Freiflächen	420 m ²	2.600 m ²
Befestigte Uferböschung, durch Obergeschosse überbaut	--	490 m ²
Sonstige befestigte Uferböschungen	8.870 m ²	7.540 m ²
Gleisschotter, unbefestigte Flächen	3.940 m ²	--
Private begrünzte Freiflächen	--	460 m ²
Summe	13.230 m²	13.230 m²

8.2 Auswirkungen durch die Plandurchführung

Es ist mit folgenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu rechnen:

Auswirkungen auf den Bodens

Durch die Planung werden keine natürlichen Böden beansprucht. Allerdings kommt es auf ca. 1.400 m² zu einer Versiegelung von bislang teilversiegelten Flächen (ehemalige Gleisflächen) und auf ca. 1.690 m² zu einem Ersatz der mit Wasserbausteinen befestigten Uferböschung durch Gebäude.

Minderung des Retentionsvolumens

Die Planung führt zu einem Eingriff in das bestehende Überschwemmungsgebiet, da die bisherige Hochwasserlinie wasserseitig überschritten wird. Dadurch geht Hochwasserrückhalteraum verloren. Betroffen sind neben Flächen im Böschungsbereich auch die Flächen nordwestlich angrenzend an das bisherige Südband-Gebäude.

Die Berechnung des entfallenden Retentionsvolumens im „Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Veränderung der Hochwasserlinie sowie zu baulichen Anlagen im Hochwasserbereich in Ludwigshafen, Parkinsel“ (Planungsbüro PISKE, März 2010) ergab einen Retentionsraumverlust von ca. 1.372 m³.

Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen entsteht angesichts des vorgesehenen Verzichts auf eine Versickerung durch die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ein Mehrabfluss. Gemäß § 62 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, den durch eine Mehrversiegelung entstehenden zusätzlichen Anfall von Niederschlagswasser in den Vorfluter durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung auszugleichen.

Der durch die Planung bedingte erhöhte Niederschlagswasserabfluss ergibt sich aus der Differenz der abflusswirksamen Flächen im Vergleich zwischen Bestand und Planung. Gemäß dem „Wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zur Veränderung der Hochwasserlinie sowie zu baulichen Anlagen im Hochwasserbereich in Ludwigshafen, Parkinsel“ (Planungsbüro PISKE, März 2010). Die Erhöhung der abflusswirksamen Fläche im Planungszustand beträgt demnach ca. 2.160 m². Für das erforderliche Rückhaltevolumen kann ein Volumen von 200 m³ zugrunde gelegt werden.

Auswirkungen auf das Klima

Eingriffe in klimarelevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Uferkantenüberbauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Auswirkungen auf das Stadtbild und das Erholungspotenzial

Durch die Planung wird eine derzeitige Brachfläche, die sich auch unabhängig von der Planung in einem Umstrukturierungsprozess befindet, neu gestaltet. Die geplanten Gebäude sowie die Baumpflanzungen werden zu einer nachhaltigen gestalterischen Aufwertung des Uferbereiches führen.

Das Erholungspotenzial wird durch eine weitgehende öffentliche Begehbarkeit des Hafenufers gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessert werden.

Auswirkungen auf Tieren und Pflanzen

Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial ergeben sich durch den Verlust von mit Wasserbausteinen befestigten, aber mit Gras-Kraut-Strukturen bewachsenen Uferböschungen auf einer Fläche von ca. 1.330 m².

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen sind vorgesehen:

Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens

Der Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens erfolgt im Bereich der Dohlwiese in Rheingönheim. Dort hat die Stadt im Jahr 2003 eine Deichrückverlegungsmaßnahme durchgeführt, durch die zusätzlicher Retentionsraum in einer Größenordnung von rund 67.000 Kubikmeter geschaffen. Die Gewanne „Dohlwiese“ liegt südlich des Brückweggrabens. Die Baumaßnahme hat den Bau eines zweiten Deichkörpers, der im Abstand von rund 115 Meter hinter den Rheinhauptdeich gesetzt wurde, umfasst. Dieser zweite Deichkörper schließt im Süden an den vorhandenen Rheinhauptdeich an und endet nördlich des Brückweggrabens bei Rheinkilometer 419,75 am Rheinufer. Die Flutung der Fläche zwischen den Deichen erfolgt ungesteuert durch Offenlassen der vorhandenen Schließe. Der vorhandene Deich bleibt als „Sommerdeich“ unverändert bestehen.

Das im Bereich der Dohlwiesen entstandene zusätzliche Retentionsvolumen wurde bislang bereits für verschiedene Baumaßnahmen zur Anreicherung gebracht, so u.a. der Entwicklung im Rheinufer Süd und der Baumaßnahmen am Kaiserwörthhafen.

Von dem verbleibenden Retentionsvolumen werden insgesamt 1.572 m³ (1.372 m³ Verlust Retentionsvolumen, 200 m³ Ausgleich der Wasserführung) dem Bauvorhaben Luitpoldhafen zugerechnet.

Die rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen des „Wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zur Veränderung der Hochwasserlinie sowie zu baulichen Anlagen im Hochwasserbereich in Ludwigshafen, Parkinsel“, erstellt durch das Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, im März 2010, genehmigt durch Bescheid vom 23.12.2010.

Begrünung der Uferpromenade

Zur Begrünung und Gliederung der geplanten Uferpromenade wird vorgesehen, dass insgesamt 19 standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu bepflanzen sind. Der auf der Parkinsel typische Alleecharakter der Straßen wird in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 580a "Parkinsel" aufgenommen.

Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Hochwasserschutzes zwingend zu beachten. Daher sind nur tiefwurzelnde Bäume in einem Abstand von mindestens 6,00 m zur Hochwassermauer zu pflanzen. Angesichts des Abstandes von 6 m zur Hochwasserschutzmauer ist auch bei einer Entwurzelung nicht mit einer potenziellen Gefährdung der Hochwassermauer zu rechnen.

Der Neupflanzung von 19 standortgerechten und heimischen Laubbäumen entlang der Straße „Am Luitpoldhafen“ dient dem Ausgleich der Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial durch den Verlust von mit Wasserbausteinen befestigten, aber mit Gras-Kraut-Strukturen bewachsenen Uferböschungen auf einer Fläche von ca. 1.330 m². Dieser Eingriff kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Dachflächenbegrünung

Zur Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird eine extensive Begrünung der entstehenden Dachflächen festgesetzt. Der Eingriff in die Baufreiheit der Bauherren ist vertretbar, weil durch eine Dachflächenbegrünung bei Wohngebäuden keine relevanten Mehrkosten entstehen. Zudem werden ausdrücklich transparente Dachflächen sowie von Flächen, die zur solaren Energieerzeugung genutzt werden, aus der Begrünungspflicht ausgeklammert. Die Ausklammerung der Flächen zur solaren Energieerzeugung aus der Begrünungspflicht ist gerechtfertigt, weil den Belangen der dezentralen Nutzung erneuerbarer Energien angesichts der Geringfügigkeit der Eingriffssituation Vorrang vor einem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewähren ist.

Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke

Bauordnungsrechtlich ist festgesetzt, dass die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl nicht versiegelbaren Grundstücksflächen zu begrünen sind. Neben den – vorrangig maßgebenden – gestalterischen Wirkungen dieser Festsetzung wird auch eine Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erreicht.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit von 19.04.-30.04.2004 durch eine öffentliche Auslegung statt. Ergänzend wurde am 29.04.2004 ein Erörterungstermin durchgeführt. Dabei wurde die gesamte Planungskonzeption für die Fläche zwischen der Hafestraße und dem Luitpoldhafen zur Diskussion gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die vorgesehene Überbauung der Uferkante nicht in Frage gestellt.

9.2 Frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte – ebenfalls für die gesamte Fläche zwischen der Hafestraße und dem Luitpoldhafen - in einem Behördentermin am 29.01.2004, in dem den Trägern öffentlicher Belange die Planung vorgestellt wurde und in den die Fachbehörden ihre Anforderungen an die Planinhalte formulieren konnten. Im Rahmen dieses Erörterungstermins wurden keine Anregungen vorgebracht, die der Planung entgegenstehen.

9.3 Derzeitiger Stand der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen:

Gegen die Planung sprechen folgende Belange:

- Die erforderliche Veränderung der Hochwasserlinie führt zu einer Verringerung des zur Verfügung stehenden Retentionsvolumens
- Das Planungsgebiet liegt in einem bei extremen Hochwasserereignissen potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereich.
- Die Sichtbeziehungen von der neu entstandenen Wohnbebauung zwischen der Hafestraße und der Straße „Am Luitpoldhafen“ auf das Hafenbecken werden eingeschränkt.
- Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen, die jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten.
- Das Planungsgebiet unterliegt möglichen Gewerbelärmimmissionen
- Es kommt zu geringfügigen Eingriffen in Natur und Landschaft, die jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht auszugleichen sind.

Belange, die für die Planung sprechen:

Für die Planung spricht, dass ein bislang in Ludwigshafen nicht bestehendes Angebot an Baugrundstücken für eine höherwertige Wohnnutzung geschaffen werden kann. Mit diesem Flächenangebot können bestimmte Bevölkerungskreise, die bislang in Ludwigshafen kein adäquates Bauflächenangebot vorfinden konnten, in Ludwigshafen gehalten werden.

Die Planung entspricht zudem, dass im Rahmen der Planung eine Neugestaltung der Uferkante erfolgt und der Uferbereich somit öffentlich zugänglich gemacht wird.

Abwägung der Belange

Veränderungen der Blickbeziehungen

Die Bebauung entlang der Uferkante am Luitpoldhafen ist bereits in der vom Stadtrat 2004 beschlossenen Rahmenplanung enthalten gewesen. Im Bebauungsplan 580a „Parkinsel“ bzw. im Änderungsbebauungsplan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" findet sich ergänzend ein Hinweis, dass „angrenzend an den Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 580a bzw. 580c eine Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 580b „Uferbebauung Luitpoldhafen“ beabsichtigt ist“. Somit wurden die Bauherren ausdrücklich auf die Planungsabsicht hingewiesen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 580b wurde zudem die ursprüngliche Absicht, ein viertes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses zuzulassen, fallen gelassen.

Eingriff in das Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem mit Bescheid vom 23.12.2010 genehmigten „Wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zur Veränderung der Hochwasserlinie sowie zu baulichen Anlagen im Hochwasserbereich in Ludwigshafen, Parkinsel“ (Planungsbüro PISKE, März 2010) kann das entfallende Retentionsvolumen hinsichtlich Umfang und hydraulischer Funktion gleichwertig ausgeglichen werden.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem bei äußerst seltenen Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen potenziell hochwassergefährdeten Bereich. Damit unterscheidet es sich nicht von weiten Teilen des Stadtgebietes von Ludwigshafen; eine besondere potenzielle Gefährdungssituation liegt nicht vor.

Durch entsprechende Hinweise werden die künftigen Bauherren ausreichend auf diesen Umstand hingewiesen. Weiterhin werden in der Erdgeschosszone ausdrücklich keine Aufenthaltsräume zugelassen.

Lärmbelastungen

Die Verkehrslärmbelastungen überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht und können daher hingenommen werden.

Bezüglich Gewerbelärm kann die geplante Nutzung theoretisch zu einer Einschränkung der möglichen Emissionen der gewerblichen Flächen entlang der Lagerhausstraße führen. Diese Flächen sind jedoch bereits ohne Aufstellung des Bebauungsplanes immissionsschutzrechtlich durch die in der Wittelsbachstraße vorhandene Wohnbebauung eingeschränkt, so dass die Einschränkung allenfalls geringfügig ist und vor dem Hintergrund der langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt zum Rheinufer Süd hingenommen werden können.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das gesamte Planungsgebiet stellt sich derzeit als weitgehend versiegelte Fläche dar, die keine landespflegerisch bedeutsamen Grünstrukturen aufweist. Die Eingriffe in den Gras-Kraut-Bestand der mit Wasserbausteinen befestigten Uferböschung können durch die vorgesehenen Baumpflanzungen, die Dachflächenbegrünungen und die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit kompensiert werden, dass sie im Interesse einer baulichen Nutzung von Flächen im Innenbereich hingenommen werden können. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13a Abs2 Nr. 4 BauGB ohnehin nicht.

Zusammenfassend ergibt sich durch die Planung eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation auf der Parkinsel. Zudem sind positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung zu erwarten, da in Ludwigshafen ein bislang nicht gegebenes Grundstücksangebot für ein höherwertiges Wohnquartier geschaffen wird.

10 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Bodenordnung

Die Planung betrifft ein Teilstück des Flurstücks 3575/47. Dieses Flurstück ist derzeit im Eigentum der GAG. Geplant ist, die Gebäudeflächen an die künftigen Bauherren zu verkaufen. Die verbleibende Fläche zwischen den Grundstücken, d.h. die Uferpromenade, wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes an die Stadt Ludwigshafen als öffentliche Verkehrsfläche übertragen.

Im Zuge des Verkaufs von Grundstücksflächen an private Bauherren wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich, die es der Stadt Ludwigshafen ermöglicht, ihre Verpflichtungen zum Unterhalt, Instandsetzung und Ertüchtigung/Ausbau des Hochwasserschutzes umzusetzen. Folgender Text ist zur Eintragung als **dinglicher Grundbuchlast vorgesehen**:

„Der Stadt Ludwigshafen wird für den Unterhalt, die Instandsetzung und die Ertüchtigung/Ausbau des baulichen Hochwasserschutzes nach § 84 des Landeswassergesetzes das Recht eingeräumt die Grundstücksflächen zu betreten und zu nutzen. Maßnahmen für Ertüchtigung bzw. Ausbau des Hochwasserschutzes werden rechtzeitig im Vorfeld mitgeteilt.“

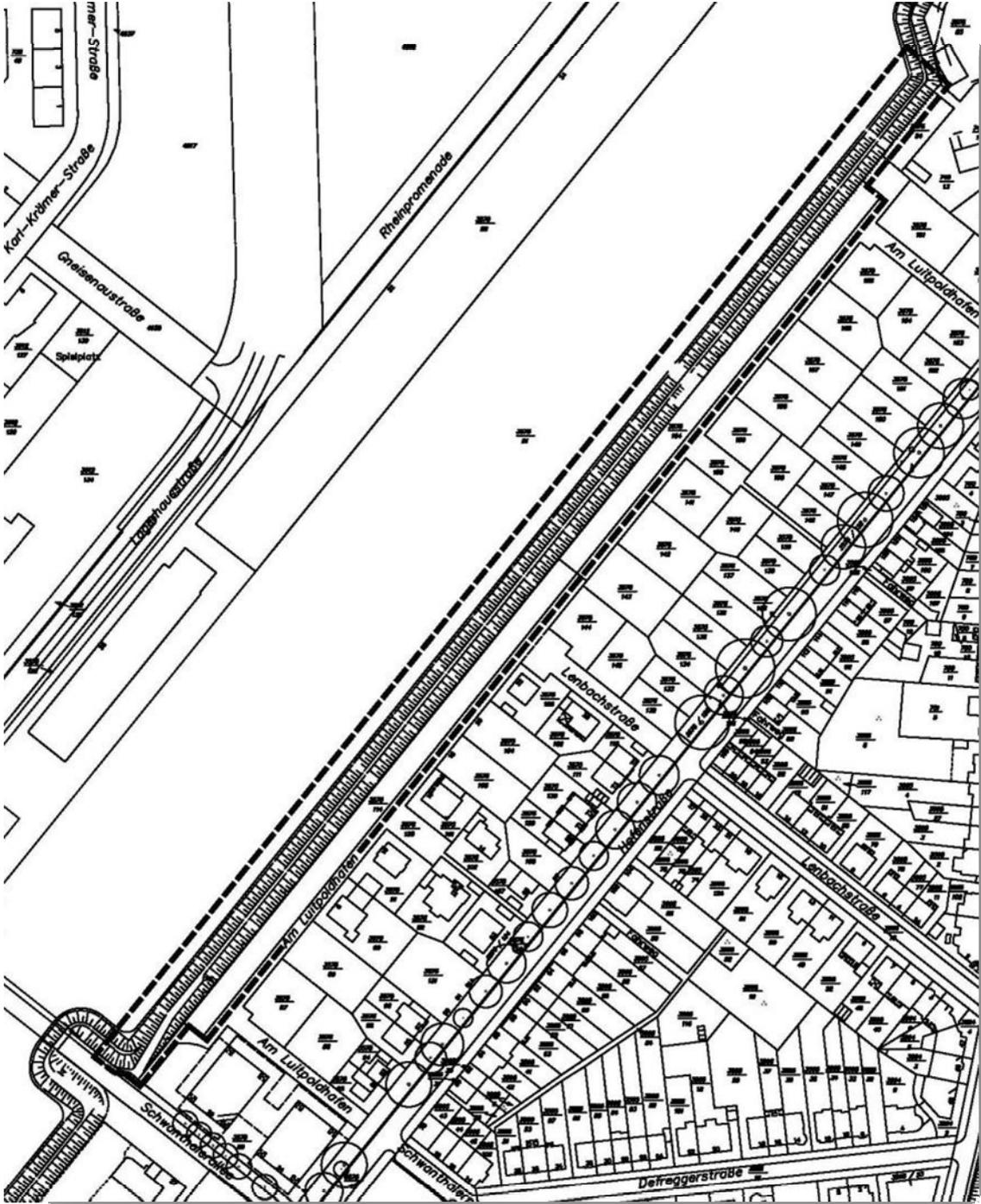
10.2 Kosten

Die Erschließung des Planungsgebietes wird von der GAG als Eigentümerin der Fläche übernommen. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenfrei an die Stadt Ludwigshafen übertragen.

Auf die Stadt Ludwigshafen kommen somit keine Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen zu. Kosten entstehen jedoch durch die Übernahme in die Unterhaltungslast.

11 ANLAGEN

11.1 Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplans

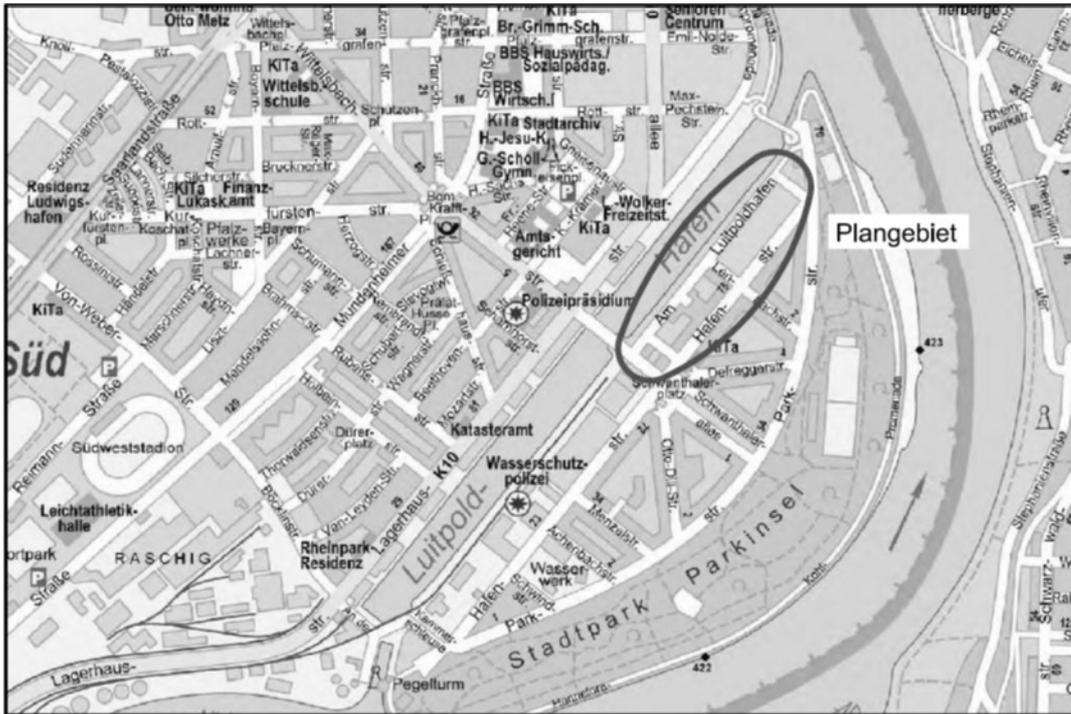


(ohne Maßstab)

11.2 Anlage 2 - Bebauungsplanentwurf

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



M 1:1000

PLANUNGSBÜRO PISKE <small>RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT STADTPLANER · ARCHITECTEN · INGENIEURE</small>		TAG	NAME
	AUFGENOMMEN		
	BEARBEITET	20.07.2011	Villinger
	GEZEICHNET	20.07.2011	Schmid
	GEPRÜFT	20.07.2011	Villinger

Bebauungsplan 580b "Uferbebauung am Luitpoldhafen"



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Stadtplanung

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan - Entwurf

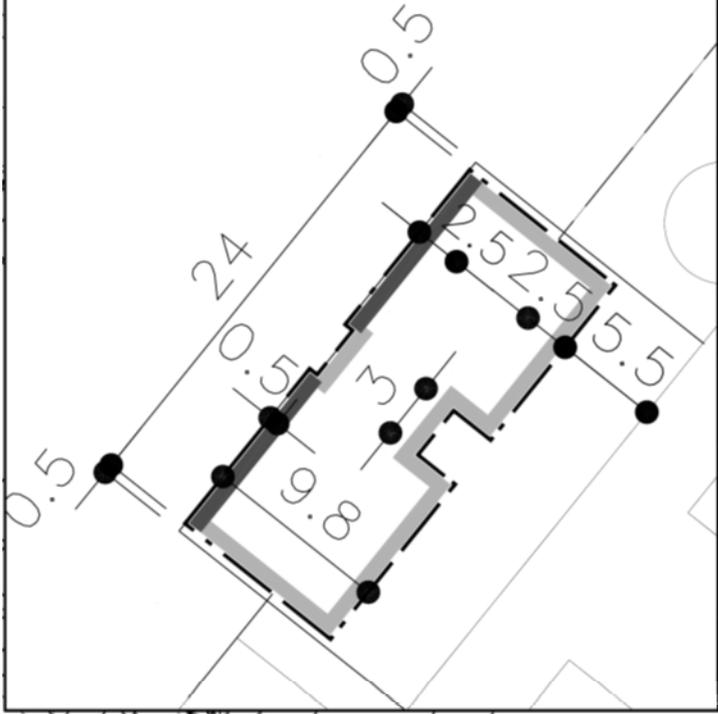
Stadtteil
Gemarkung Süd

Stand: 20. Juli 2011 PN 0402 101/100

Erdgeschoss

Bemaßungsskizze

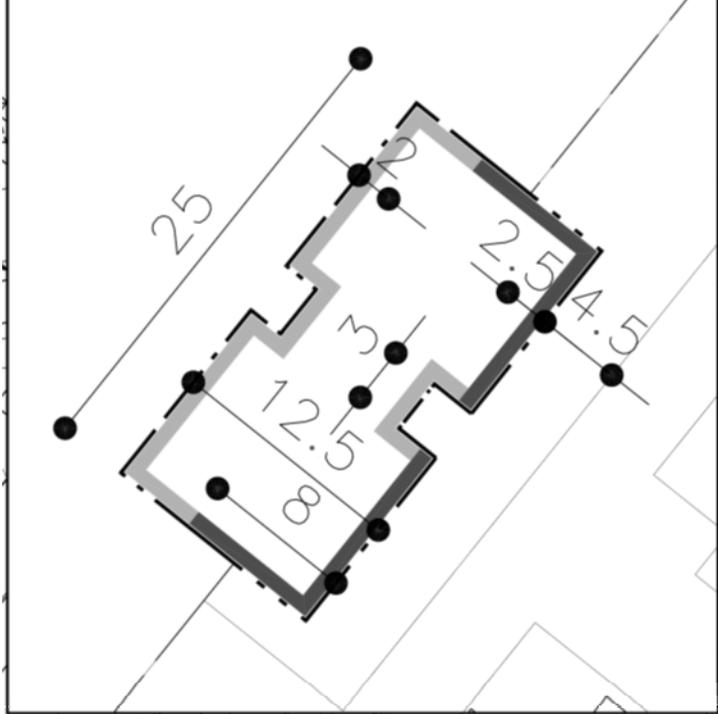
M 1 : 250



1. Obergeschoss

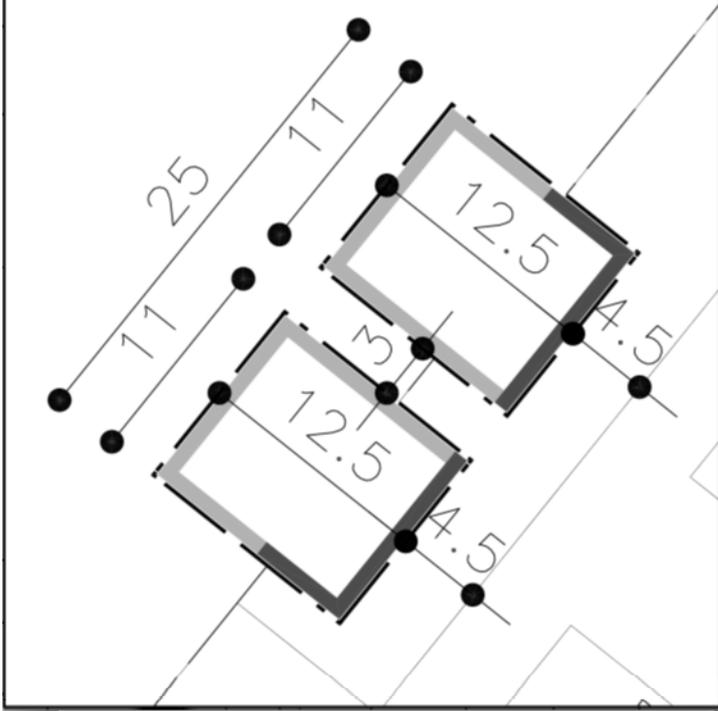
Bemaßungsskizze

M 1 : 250



**2. Obergeschoss
Bemaßungsskizze**

M 1 : 250



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), §§ 4,19,20 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
	öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	Private Grünfläche
---	--------------------

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Baum zu pflanzen
---	------------------

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

	Bebauungspiangrenze
---	---------------------

C. Hinweise

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flurstücksgrenze geplant
	Flurstücksnummer vorhanden
	Maßangabe in Meter
	Grenze Wasserschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Grenze Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Weiterhin sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)
 - 2.1 Die Grundflächenzahl beinhaltet auch die zulässige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO.
 - 2.2 Baugrundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche eines Baugrundstücks.
 - 2.3 Überbauungen von Flächen, die im Bebauungsplan nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.
 - 2.4 Die zulässige Gebäudehöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika, beträgt mindestens 9,50 m und maximal 10,50 m. Die Mindestgebäudehöhe ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen über die gesamte Länge des Gebäudes sowie über eine Tiefe von mindestens 8 m ab straßenseitiger Fassade einzuhalten.
 - 2.5 Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe auf 11,20 m erhöht werden, aber nur in einer Breite von 6 m und nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße „Am Luitpoldhafen“. Gegenüber den seitlichen Fassaden sind Gebäudeteile mit mehr als 10,50 m Höhe um mindestens 0,40 m einzurücken.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)
 - 3.1 Im Erdgeschoss darf von der wasserseitigen Baulinie um maximal 2,00 m zurückgewichen werden, wenn in gleichem Umfang von der wasserseitigen Baugrenze zurückgewichen wird.
 - 3.2 Ausnahmsweise darf von der straßenseitigen Baulinie mit dem ersten und zweiten Obergeschoss maximal 0,50 zurückgewichen werden.
 - 3.3 Die wasserseitige Baugrenze darf ausnahmsweise im ersten und zweiten Obergeschoss nur für Balkone und nur bis maximal 3,00 m überschritten werden.
 - 3.4 Im zweiten Obergeschoss darf die wasserseitige Baugrenze ausnahmsweise auch durch sonstige Bauteile bis maximal 3,00 m überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Breite von maximal 6,00 m.
 - 3.5 Die straßenseitige Baugrenze bzw. Baulinie darf ausnahmsweise nur für Vordächer und nur bis maximal 2,00 m überschritten werden.
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)
 - 4.1 Garagen sind ausschließlich als in die Gebäude integrierte Garagen zulässig.
 - 4.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite entlang der Straßenkante von 5,00 m je Doppelhaushälfte.
 - 4.3 In einem Abstand von 4,50 m parallel der Straßenkante der Straße „Am Luitpoldhafen“ sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme eingeauster Mülltonnenstandplätze unzulässig. Eingeauste Mülltonnen-standplätze dürfen eine Grundfläche von 3 m² nicht überschreiten und sind mindestens 2 m von der Straßenkante der Straße „Am Luitpoldhafen“ abzurücken.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
- 5.2 Ausnahmsweise sind je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig, wenn die 2. Wohnung eine Grundfläche von max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohnung besitzt. Maßgebend für die Berechnung ist die Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

- 6.1 Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen.
- 6.2 Dachflächen sind mit Ausnahme transparenter Dachflächen sowie von Flächen, die zur solaren Energieerzeugung genutzt werden, dauerhaft zu begrünen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

- 7.1 Als Dachform sind nur Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.
- 7.2 Ausnahmsweise sind für ausnahmsweise zulässige Bauteile gemäß Festsetzung 2.6 höhere Dachneigungen zulässig.
- 7.3 Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäuden gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen. Für ausnahmsweise zulässige Bauteile gemäß Festsetzung 2.6 ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
- 7.4 Innerhalb eines Baufeldes sind einheitliche Gebäudehöhen einzuhalten sowie die Gesimsausbildungen in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen.
- 7.5 Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in der Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht sind, sind zulässig.
- 7.6 Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist als der niedrigste Punkt der Attika.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 (1) 3 LBauO)

Die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen.

9. Einfriedungen (§ 88 (1) 3 LBauO)

Bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

10. Antennenanlagen (§ 88 (1) 6 LBauO)

Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne/Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.

11. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) 8 LBauO)

- 11.1 Je Wohnung gemäß Festsetzung 5.1 sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.
- 11.2 Für Wohnungen gemäß Festsetzung 5.2 ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- 11.3 Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn die Stellplätze zusammen einer Wohnung zugeordnet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6a) BauGB)

Das Gelände zwischen Uferlinie und Hauptdeichen sowie baulichen Anlagen, die die Funktion von Hauptdeichen erfüllen (Hochwasserschutzlinie), gilt gemäß § 88 (2) Nr. 2 Landeswassergesetz (LWG) als Überschwemmungsgebiet.

Es gelten somit die Regelungen der §§ 88a, 89, 90, 91 und 92 LWG

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

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

HINWEISE

Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung

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

Marina

Im Hafenbecken des Luitpoldhafens ist angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 580b „Uferbebauung am Luitpoldhafen“ die Anlage einer Marina vorgesehen.

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten.

Lage innerhalb der Deichschutzzone

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Zugänglichkeit der Hochwassermauer

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Hochwasserlinie wird der Stadt Ludwigshafen für den Unterhalt, die Instandsetzung und die Ertüchtigung/Ausbau des baulichen Hochwasserschutzes nach § 84 des Landeswassergesetzes durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit das Recht eingeräumt die Grundstücksflächen zu betreten und nutzen.

Bezugsquelle zitierter Richtlinien

DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau", zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de