

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand:  
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis/Gutachten zum Bebauungsplan.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung .....	9
4.2	Informelle Planungen .....	10
4.3	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 503b " Rheinufer Süd gerade Straßenführung" .....	10
<b>5</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>10</b>
5.1	Nutzung.....	10
5.2	Boden/Altlasten .....	10
5.3	Hochwasserschutz .....	11
5.4	Überschwemmungsgebiet entlang des Rheins.....	12
5.5	Rheindeichordnung .....	13
5.6	Gewässerrandstreifen .....	14
5.7	Grundwasserverhältnisse .....	14
5.8	Schutzbrunnen .....	14
5.9	Kaimauer.....	14
5.10	Wasserschutzgebiete .....	15
5.11	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	15
5.12	Artenschutz .....	15
5.13	Denkmale.....	15
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG gem. § 13 (1) NR. 2. BauGB, OB ERHEBLICHE UMWLETAUSWIRKUNGEN ZU ERWARTEN SIND</b> .....	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>46</b>
8.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	46
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	46
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>46</b>
9.1	Bodenordnung.....	46
9.2	Altlastenbeseitigung .....	46
9.3	Flächen und Kosten .....	47
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>48</b>
10.1	Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	48
10.2	Auszug aus Bebauungsplan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung" .....	49

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

---

10.3 Rahmenkonzeption südlicher Bereich Rheinufer Süd.....	50
10.4 Bebauungsplanentwurf.....	51

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	01.10.14
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.12
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 85/2012 am	21.12.14
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	07.01.14 bis 18.01.14
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	18.05.15
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West" dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da dieser Bebauungsplan in der Gesamtschau mit dem unmittelbar angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 503c und dem rechtskräftigen Bebauungsplan 503d durch Festsetzung räumlich differenzierter Grundflächenzahlen (GRZ) in der Summe eine Grundfläche von voraussichtlich rund 61.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bestimmt und damit den Schwellenwert gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, ist gem. § 13a (1) Nr. 2. BauGB lediglich eine überschlägige Prüfung, ob durch die Bebauungsplanänderung Umweltauswirkungen zu erwarten sind, erforderlich.

Diese zeigt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen, zumal es sich um ein Vorhaben der zivilen Konversion handelt und keine Flächen in Anspruch genommen werden, die unbebaut bzw. unversiegelt waren.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

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

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014  
(BGBl. I 1748)

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

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

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

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014  
(BGBl. I S. 1724)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des  
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl.  
S. 181)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)  
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung  
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 "Luitpoldhafen West" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vgl. auch Anlage Kapitel 10.1). Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4635, 4616, 3575/207, 3575/209 sowie Teile der Flurstücke 3575/57, 3575/210, 4628 und 4629/3 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Max-Pechstein-Straße,
- im Osten: durch das Wasserbecken des Luitpoldhafens,
- im Süden: durch die Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Gneisenaustraße in Richtung Osten und
- im Westen: durch die westlichen Straßenbegrenzungslinie der Rheinallee.

### **2.3 Quellenverzeichnis/Gutachten zum Bebauungsplan**

- Bericht zur geotechnischen und umwelttechnischen Erkundung, IGB mbH, 30.06.2014,
- Konzept zur Bodensanierung/Baufeldfreimachung, IGB mbH, 08.05.2015
- Schalltechnische Stellungnahme, Genest und Partner Ingenieurbüro mbH, 12.09.2014,
- Gutachten Artenschutz, L.U.P.O. GmbH, 24.04.2015

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 19.05.2015 genehmigte "Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Veränderung der Freibordlinie sowie zu baulichen Anlagen am Gewässer", erstellt durch die IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen (Projektnummer 14-5014).

## **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

### **3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung" (vgl. Anlage Kapitel 10.2) ist seit dem 02.10.2002 rechtsverbindlich. Dieser war die Grundlage auch zur Herstellung der Rheinallee, die im Dezember 2004 dem Verkehr übergeben wurde. Allerdings beinhaltet dieser Bebauungsplan nicht die Flächen, welche unmittelbar westlich an das Hafenbecken angrenzen.

Zwar bestand immer die Absicht, dass auch dieser Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt wird, jedoch konnte er nicht in den Bebauungsplan Nr. 503b aufgenommen, da insbesondere die Nord-Süd verlaufende Hafenbahn der Planungshoheit der Stadt entzogen war und eine absolute Restriktion darstellte, welche die Erschließung der Hafenrandbereiche unmöglich machte.

Mit Entscheidung vom 08.05.06 des Landesbetriebs Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Koblenz, wurde im Rahmen der Konversion des Zollhofhafens, für die Gleisabschnitte einschließlich der diesen dienenden Grundstücksflächen die Freistellung gem. § 23 (1) AEG ausgesprochen.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Mit der Bekanntgabe der Freistellungsentscheidung haben die Anlagenteile ihre Eigenschaft als Eisenbahnbetriebsanlage verloren und gleichzeitig ist der Gemeingebrauch entfallen. Die Grundstücksteilflächen unterliegen seitdem nicht mehr den Bestimmungen der Landeseisenbahnaufsicht Rheinland-Pfalz und sind nun in die Planungshoheit der Stadt Ludwigshafen übergegangen.

Zwischenzeitlich ist auch mit der Realisierung der Bebauung auf den Baufeldern 1 und 2 und der kurz vor der Fertigstellung stehenden Bebauung des Baufeldes 4, die Entwicklung aller unmittelbar am Rhein liegenden Wohnbauflächen zwischen August-Macke- und Max-Pechstein-Straße abgeschlossen.

Zur Komplettierung der Rheinfrontbebauung steht nunmehr die Realisierung des südlich anschließenden Baufeldes 6 an, welches sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 620 befindet. Die Bauflächen sind weit überwiegend im Eigentum der GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau.

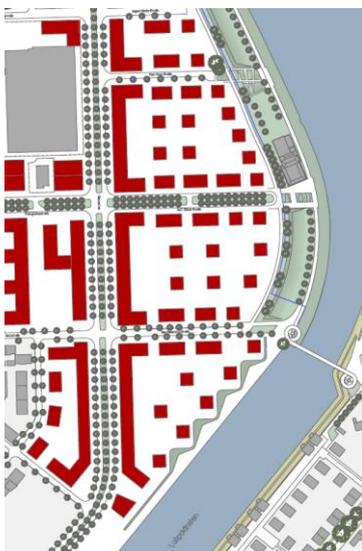
Ziel ist es nunmehr, durch das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer qualitativvollen und attraktiven Bebauung (primär Wohnbebauung) entlang der Westseite des Luitpoldhafens zu schaffen, die auch den besonderen Standortgegebenheiten Rechnung trägt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde auch der Rahmenplan für diesen Bereich des Rheinufers Süd (vgl. Anlage Kapitel 10.3) überprüft und angepasst.

Da die Bebauung des westlichen Hafenbereiches nur im Zusammenhang mit dem im Bebauungsplan Nr. 503b enthaltenen Baufeld zwischen der Südseite der Max-Pechstein-Straße und der Rheinallee sinnvoll ist, wird dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 integriert und in seiner Gesamtheit überplant.

Für die Schaffung von Baurecht entlang des Luitpoldhafens und der damit verbundenen notwendigen Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 503b, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 620 "Luitpoldhafen West" nach § 1 (3) BauGB erforderlich.

### 3.2 Planungsziele und –grundsätze

#### 3.2.1. Städtebauliche Konzeption



Die beabsichtigte städtebauliche Struktur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans orientiert sich an der nördlich angrenzenden, bereits realisierten Bebauung auf den Baufeldern zwischen der Max-Pechstein- und August-Macke-Straße. Entlang der Rheinallee soll primär eine geschlossene, bis zu 6 Etagen hohe Gebäudezeile errichtet werden, welche mindestens in der Erdgeschosszone eine Nichtwohnnutzung aufweisen muss. Als südlicher Abschluss ist vorgesehen, dass ein solitärer Baukörper (ebenfalls mit gemischter Nutzung) mit bis zu 8 Etagen errichtet wird und somit auch den südlichen Eingang in das Quartier "Rheinufer Süd" markiert.

Zum Rhein bzw. Luitpoldhafen hin lockert die Bebauung auf. Entlang der Max-Pechstein-Straße sind bis zu 5 Etagen hohe Stadthäuser als Mehrspanner und im Blockinnenbereich bzw. parallel zum Hafenbecken sogenannte Stadtvillen als Einspanner vorgesehen (primär Wohnnut-

zung). Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Verkehrsfläche entlang der Kaimauer ist als "Hafenpromenade" Fußgängern vorbehalten und dient im Hochwasserfall auch als "Deichverteidigungsweg".

### 3.2.2. Verkehrliche Erschließung

#### **Straßenverkehr**

Das Quartier ist über die Rheinallee an die Innenstadt von Ludwigshafen, sowie an überörtliche Straßen – in nördlicher Richtung nach Mannheim, in südlicher Richtung über die B 44 Richtung Speyer - angebunden.

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes kann sowohl über die Rheinallee als auch über die Max-Pechstein-Straße erfolgen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt einerseits durch die Straßenbahnlinie 10 (Friesenheim-Luitpoldhafen), die in der Wittelsbachstraße im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots endet (Haltestelle Luitpoldhafen). Die mittlere fußläufige Entfernung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Haltestelle beträgt rund 450m. Die Linie wird im 15-Minuten-Takt betrieben.

Zudem führt die Buslinie 77 (Parkinsel-Berliner Platz) unmittelbar durch die Rheinallee mit einer Haltestelle direkt am Plangebiet. Diese Linie verkehrt im 20-Minuten-Takt.

Vom Planungsgebiet aus ist somit die Innenstadt durch Haltestellen am Berliner Platz , sowie der Hauptbahnhof von Ludwigshafen bzw. der S-Bahnhalt „Mitte“, mit Anschluss an regionalen, als auch überregionalen Schienenverkehr, direkt erreichbar.

#### **Schiffsverkehr**

Die Wasserfläche des Luitpoldhafens ist prinzipiell noch als Hafen gewidmet und steht für den Schiffsverkehr in dem in der Landeshafenverordnung geregelten Nutzungsrahmen zur Verfügung, jedoch wird er derzeit wenn überhaupt nur noch sporadisch von der gewerblichen Schifffahrt genutzt.

### 3.2.3. Ver- und Entsorgung

#### **Versorgung**

Die Versorgung mit Strom/Wasser/Fernwärme ist im gesamten Baugebiet Rheinufer Süd sichergestellt. Sofern noch kleinräumig Versorgungsleitungen benötigt werden, werden diese im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Quartier hergestellt.

Für das Plangebiet besteht eine kommunale Anschluss- und Benutzungszwangsetzung für Fernwärme (vgl. hierzu auch Kapitel 6 "4. Nachrichtliche Übernahmen – Satzung über die Fernheizung").

#### **Schmutz-/Niederschlagswasser**

Wie im restlichen Baugebiet Rheinufer Süd bereits praktiziert, soll das Schmutz- und Niederschlagswasser in die Mischkanalisation eingeleitet werden. In der Rheinallee sowie in der Max-Pechstein-Straße sind entsprechende Kanäle im Bestand vorhanden. der Kanalabschnitt in der ehemaligen Lagerhausstraße muss verlegt werden und soll parallel zur Kaimauer in der neuen öffentlichen Verkehrsfläche "Hafenpromenade" untergebracht werden.

### 3.2.4. Immissionsschutz

Bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 503b wurde gutachterlich nachgewiesen, dass bei Einhaltung der entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereiche die vorgesehenen Nutzungen immissionsschutzrechtlich möglich sind (Gutachten des Büros Genest und Partner Nr. 02633 G vom 01.07.2002). Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Genest und Partner (Registrier-Nr. 322F3 vom 12.09.2014) wurde dargelegt, dass diese Regelungen auch auf den neu hinzugekommenen Geländestreifen entlang des Luitpoldhafens übertragbar sind.

### 3.2.5. Hochwasserschutz

Die derzeit im größeren Abstand zur Kaimauer verlaufende Hochwasserschutzlinie (Freibord) soll auf die Kaimauer des Luitpoldhafens verschoben und mittels einer wasserundurchlässigen Stahlbetonmauer an der bestehenden Kaimauer ausgeführt werden. Die Oberkante der Stahlbetonmauer wird – entsprechend der Anforderungen an den Freibord - auf einer Höhenkote von mindestens 95,35 m+NN liegen. Die Breite von mindestens 20 cm und Anbindung der neuen Mauer an die Kaimauer erfolgt gemäß den wasserbaulichen, konstruktiven und statischen Erfordernissen. Die Verbindung zwischen bestehender Hochwasserschutzmauer und der Kaimauer erfolgt durch eine Anschlussbewehrung entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Anschlüsse sind mit wasserdichten Fugen auszubilden.

Das Verschieben der neuen Hochwasserschutzmauer auf die Kaimauer macht einen Lückenschluss in der südlichen Ecke des Gebietes erforderlich. Hier ist der Neubau einer mobilen Hochwasserschutzmauer mittels Dammbalken über eine Länge von ca. 15m mit Anschluss an die bestehende Hochwasserschutzmauer auf Land vorgesehen. Die Dammbalken werden im Hochwasserfall kurzfristig durch die Stadt Ludwigshafen eingebracht.

Im Bereich des Anschlusses an die bestehende Hochwasserschutzmauer wird die vorhandene Ortbetonmauer einschließlich des Fundamentes geschnitten. Die Verbindung zwischen bestehender Hochwasserschutzmauer und neuer Hochwasserschutzmauer erfolgt durch eine Anschlussbewehrung entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Anschlüsse sind mit wasserdichten Fugen auszubilden. Die Dimensionierung der Mauer und deren Einbindung in den Untergrund erfolgt entsprechend den baugrundtechnischen, wasserbautechnischen und statischen Erfordernissen. Die erforderlichen baugrundtechnischen und statischen Nachweise werden vor Beginn der Baumaßnahmen der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Freigabe vorgelegt. Die Herstellung der neuen Hochwasserschutzmauer (Freibord) erfolgt vor dem Abbruch der Bestandsbebauung und der alten Bausubstanz im Baugrund (Baufeldfreimachung) sowie dem Neubau des Entwässerungskanals entlang der Kaimauer.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hafenpromenade" entlang der Kaimauer dient im Hochwasserfall als "Deichverteidigungsweg".

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 als gemischte Baufläche - M - dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch den Zielen des "Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar", welcher in diesem Bereich "Siedlungsfläche Wohnen" darstellt.

### 4.2 Informelle Planungen

Zwar gibt es keine informellen Planungen, welche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend zu berücksichtigen sind, jedoch basiert der Bebauungsplan auf den Ergebnissen der Testentwürfe der Büros Eike Becker\_Architekten, Berlin und ASTOC GmbH & Co. KG Architects and Planners, Köln, welche in die mit dem RSE-Beirat abgestimmten Rahmenkonzeption für das Rheinufer Süd eingeflossen sind (vgl. Anlage Kapitel 10.3).

### 4.3 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 503b " Rheinufer Süd gerade Straßenführung"

Der Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan 503b "Rheinufer Süd gerade Straßenführung" (vgl. Anlage Kapitel 10.2).

Der Geltungsbereich des ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Änderungsbebauungsplans Nr. 503c wird entsprechend angepasst.

## 5 BESTANDSSITUATION

### 5.1 Nutzung

Ein Teil des Areals wurde bis 1998 von den VBL in der Karl-Krämer-Straße als Betriebs-  
hof bzw. als Depot für Busse und sonstige Fahrzeuge der Verkehrsbetriebe inkl. Repara-  
turwerkstätten und Verwaltung genutzt. Zudem befand sich auf dem Areal ein Abwasser-  
pumpwerk der Stadtentwässerung.

Das Gelände zwischen der bestehenden Uferlinie/Kaimauer Luitpoldhafen und der ehe-  
maligen Lagerhausstraße war lange Zeit Hafengebiet (mit mehreren Lagerhal-  
len/Werfthallen sowie einer Kranbahn mit Gleisanlagen entlang der Kaimauer) und dem-  
entsprechend im Eigentum der Hafenbetriebe Ludwigshafen.

Derzeit werden die Bereiche nicht genutzt und liegen brach.

### 5.2 Boden/Altlasten

Der westliche Plangebietsbereich wurde bereits im Rahmen der Baureifmachung zum Be-  
bauungsplan Nr. 509b saniert. Für die verbliebenen Verdachtsflächen im Plangebiet wur-  
den durch das Ingenieurbüro IGB umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen (Gut-  
achten vom 30.06.14, Proj.-Nr.: 14-5014) durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse lauten:

- **Bodenluftuntersuchungen**

Auf Basis der stichprobenartig durchgeführten Bodenluftuntersuchungen auf leicht-  
flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und aromatische Kohlenwas-  
serstoffe (AKW) kann eine aus der Vornutzung des Geländes resultierende Gef-  
ährdung für das Wohl der Allgemeinheit insbesondere für die geplante Wohnnut-  
zung bezgl. der Wirkungspfade Boden – Bodenluft – Mensch ausgeschlossen  
werden.

- **Recherche Heizöltanks**

Auf dem ehem. Grundstück Lagerhausstr. 34 wurde im Bereich des vermuteten  
Standortes des ehemaligen Heizöltanks ein Baggerschurf angelegt. Im freigelegten  
Auffüllmaterial bis in ca. 1,4 m Tiefe unter GOK wurde ein schwacher Geruch nach  
Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt; was durch die Analyse der Boden-

mischprobe (450 mg/kg MKW) bestätigt wurde. Vermutlich wurde der Heizöltank ausgebaut, entsorgt und die Grube bzw. der Keller beim Rückbau verfüllt.

- **Ergebnisse und Bewertung der Grundwasseranalytik**

Die beprobte Grundwassermessstelle S3 (GWM – S3) im Bereich der Böschung zur Max-Pechsteinstraße ist bis ca. 12 m Tiefe unter Pegeloberkante im oberen Grundwasserleiter ausgebaut. Es ergaben sich in der Wasserprobe vom 08.05.2014 keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nach Bundesbodenschutzverordnung BBodschV und nach ALEX Merkblatt 02 bzgl. der untersuchten anorganischen (Cyanid und Schwermetalle) und organischen (MKW, AKW, CKW, PAK, PCB, Phenolindex) Schadstoffparameter. Lediglich bei den aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) wurde ein leicht erhöhter Toluolgehalt von 12 µg/l gemessen. Der Prüfwert nach BBodschV liegt für BTEX und damit auch für Toluol bei 20 µg/l. Die Messwerte der weiteren untersuchten Parameter wie z.B. Nitrat, Sulfat, Chlorid, Gesamthärte, Eisen und Mangan liegen im Bereich der geogenen bzw. anthropogenen Hintergrundgehalte im oberen Grundwasserleiter im Großraum Ludwigshafen.

- **Anthropogene Auffüllungen**

Im Bereich der Straßenböschungen (Rheinallee und Max-Pechstein-Straße), der ehemaligen Lagerhausstraße und der ehemalige Hafenbereich weist unterschiedlich mächtige anthropogene Auffüllungen auf.

Zur abfallrechtlichen Voreinstufung sind aus den aufgefüllten sandigen Böden insgesamt 10 Bodenmischproben aus den Haufwerken der ausgeführten Bagger-schürfen hergestellt und auf die Parameter der LAGA Boden 2004 untersucht worden. Es wurden Zuordnungsklassen Z 2 und > Z2 nach LAGA Boden 2004 festgestellt. Hauptkriterien für die Einstufung Z2 und >Z2 sind erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Summenparameter PAK nach EPA-Liste) sowie erhöhte Sulfatgehalte im Eluat. Die erhöhten PAK-Gehalte sind größtenteils auf die Schlackenbeimengungen in der Auffüllung und die erhöhten Sulfatwerte im Eluat vermutlich auf gipshaltige Einlagerungen in der Auffüllung zurückzuführen. Weiterhin wurden vereinzelt erhöhte Konzentrationen für die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (C10-C40) Schwermetalle (Blei, Cadmium, Zink) und EOX gemessen.

Es ist vorgesehen, auf Basis eines Sanierungskonzeptes noch vorhandene Bodenverunreinigungen zu entfernen/entsorgen. Die Baugebietsflächen werden im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung freigemessen, sodass diese bodenschutzrechtlich unbedenklich ist. Lediglich der Bereich der Max-Pechsteinstraße wird nicht saniert und weist somit Belastungen auf, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Für die geplante Sanierungsmaßnahme wird ein Sanierungskonzept erstellt. Die Maßnahme wird mit der Oberen Bodenschutzbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abgestimmt und im Zuge der Baureifmachung durchgeführt.

### 5.3 Hochwasserschutz

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 er-

reicht. Die Rheinwasserstände weisen für den Pegel Mannheim (Rhein-km 424,7) im Mittel folgende Werte auf:

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

Der maßgebliche Bemessungswasserstand des Rheins für ein HHW200 liegt nach Angabe der SGD Süd im Bereich des Baufelds somit bei rd. 94,55 m+NN. Die vorhandene Oberkante der Kaimauer des Luitpoldhafens liegt bei rd. 94,70 m+NN. Damit ist durch die vorhandene Geländehöhe der erforderliche Hochwasserschutz an sich gewährleistet.

Die bestehende Hochwasserschutzlinie auf der Landseite dient zur Gewährleistung eines ausreichenden Freibords. Der Freibord ist nach Angaben der SGD-Süd mit 0,8 m zu berücksichtigen, entsprechend 94,55 m+NN + 0,8 m = 95,35 m+NN. Der Abstand der derzeitigen Hochwasserschutzlinie zur Kaimauer liegt zwischen ca. 10 m und 30 m. Die Hochwasserschutzlinie besteht derzeit in weiten Teilen aus vergleichsweise neuen Betonmauern und baulich ertüchtigten Außenwänden der Altbebauung. Die Hochwasserschutzmauer ist an verschiedenen Stellen unterbrochen, um die Zugänglichkeit zu den Treppenanlagen in der Kaimauer und zur Kaimauer zu ermöglichen. 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. Der Fundamentstreifen der Hochwassermauer läuft auch im Bereich der Öffnungen jeweils durch. Soweit die Lücken Längen von mehr als 5,00 m aufweisen, sind vor Ort Pfostenlöcher mit Punktfundamenten vorhanden. Durch den durchgängigen Fundamentstreifen kann eine Unterspülung der Dammbalken ausgeschlossen werden.

### 5.4 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.

Neben dem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zur Veränderung der Freibordlinie wurde auch ein Antrag zu baulichen Anlagen am Gewässer gestellt (IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, Projektnummer 14-5014).

Dieser Genehmigungsantrag wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Bescheid vom 19.05.15 positiv beschieden. Damit ist die wasserrechtliche Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes gegeben.

### 5.5 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 Deichschutz-zonen. Die Breite der Schutz-zonen beträgt

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

von der Mitte der Deichkrone aus gemessen.

Innerhalb der Schutz-zonen 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.

### 5.6 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 Kaimauer.

Gemeinsam mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zur Veränderung der Freibordlinie, der mit Schreiben vom 15.01.2015 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gestellt wurde, wurde auch die Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen am Gewässer beantragt und durch Bescheid vom 19.05.2015 genehmigt.

### 5.7 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung im Mai 2014 wurden Grundwasserstände zwischen 4,3 m und 6,6 m unter Gelände dokumentiert. Dies entspricht einem Grundwasserpegel von rd. 88,3 m +NN in der Nähe der Kaimauer und einem Grundwasserpegel von im Mittel 87,8 m +NN im Bereich der Brachfläche. Die erkundeten Grundwasserstände lagen in den Sand-Kies-Gemischen. Am 08.05.2014 wurde der Grundwasserstand an der Messstelle GWM S3 im Norden des Baufelds eingemessen und lag bei 88,36 m +NN. Gemäß der Hydrogeologischen Kartierung liegt der Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet mit Stichtag 1. Oktober 1990 für mittlere Verhältnisse bei rd. 88,0 m +NN.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist nach Nord-Ost, in Richtung Rhein gerichtet. Der Grundwasserstand kann aufgrund der Nähe zum Rhein/Luitpoldhafen kurzfristig großen Schwankungen unterliegen und es kann bei Rhein-Hochwasser zur kurzfristigen Umkehr der Grundwasserfließrichtung kommen. Der maßgebliche Bemessungswasserstand des Rheins für ein HHW200 liegt nach Angabe der SGD Süd im Bereich des Baufelds bei rd. 94,55 m ü. NN. Auf der nahe gelegenen Parkinsel sind zahlreiche Trinkwasserbrunnen für die Wasserversorgung installiert. Diese entnehmen ihr Wasser aus einem tieferen Grundwasserleiter und haben daher keinen Einfluss auf den oberen Grundwasserleiter.

Für die geplante Baumaßnahme können hinsichtlich des Grundwassers folgende Bemessungswasserstände angegeben werden:

- Der maximale Grundwasserstand wird mit  $GW_{\max} = 94,55$  m ü. NN abgeschätzt.
- Der mittlere Grundwasserstand kann mit einer Höhe von ca.  $GW_{\text{mittel}} = 89,00$  m ü. NN abgeschätzt werden.

### 5.8 Schutzbrunnen

Im Bebauungsplangebiet liegt der Schutzbrunnen A53II (in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hafenpromenade" dargestellt). Der Schutzbrunnen ist ein Baustein der Sicherung der Trinkwasserbrunnen auf der Parkinsel und ist zu erhalten. Der Schutzbrunnen ist im 2 Grundwasserstockwerk verfiltert.

### 5.9 Kaimauer

Die ursprüngliche Kaimauer wurde im Zuge des Baus des Luitpoldhafens bis 1898 errichtet. Die flach gegründete Mauer hatte eine Höhe von rd. 10 m und wurde aus Beton hergestellt. Die Mauer war nicht rückverankert, war aber beidseitig mit unverankerten Holz-

spundbohlen eingefasst. Die Nutzlasten hinter der Kaimauer betragen in den 1950er Jahren 40 – 60 kN/m<sup>2</sup> (Baugrundgutachten, Bundesanstalt für Wasserbau, 1962). Die Mauer war ausschließlich auf der Wasserseite mit Natursandsteinen verblendet, wobei im Zuge der Erkundung auch auf der Landseite ebenfalls Sandsteine angetroffen wurden.

Im Zuge der Tieferlegung der Hafensohle im Jahre 1962 wurde die Kaimauer aus Gründen der Standsicherheit und gegen Auskolkung mittels einer vorgelagerten Spundwand und mittels Ankern aus Ramppfählen instandgesetzt. Die Stahlspundwand hat eine Länge von 9 m und reicht entsprechend bis ca. 5 m unter die Hafensohle. Die Anker mit einem Abstand von rd. 2,5 m wurden mittels verpressten Stahlrammpfählen mit einer Länge von 18 m und einer Neigung von ca. 15° hergestellt.

In einer Entfernung von rd. 17 m hinter der Kaimauer liegen die Anker in einer Tiefe von rd. 10 m unter Gelände. Die Mauer hat gemäß der alten Planunterlagen eine freie Standhöhe von ca. 10,4 m.

### **5.10 Wasserschutzgebiete**

Das Gebiet des zukünftigen B-Plans 620 berührt keine Wasserschutzgebiete.

### **5.11 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### **5.12 Artenschutz**

Es wurde ein Gutachten beauftragt (Auftragnehmer: L.U.P.O. GmbH, 67705 Trippstadt), um abzuklären, ob sich auf dem Areal besonders geschützte Arten befinden (insbesondere Mauereidechsen). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass weder Mauereidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten festzustellen waren und somit aus artenschutzrechtlicher Sicht der Bebauung des Areals nichts entgegensteht.

### **5.13 Denkmale**

Im Gebiet des zukünftigen B-Plan 620 bestehen keine förmlich unter Denkmalschutz gestellten Gebäude. Ebenso sind keine Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.

**6 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

Im Nachfolgenden werden lediglich die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 503b geänderten bzw. zusätzlichen Festsetzungen begründet.

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Ergänzung: Rechtsgrundlage unter Hauptüberschrift: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p><b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO</p> <p>Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>Unzulässig sind (§ 1 (6) BauNVO): 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p><b>Mischgebiete (MI)</b> ( § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO )</p> <p><b>1. Zulässig sind:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Wohngebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen ( vgl. 2.1 und 3.1),</li> <li>1.2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>1.3. Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>1.4. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen,</li> <li>1.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><b>2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Wohnungen im Erdgeschoss, wenn diese sich ausschließlich zu den Quartiersinnenbereichen orientieren und die Gebäudeteile auf der Straßenseite für eine sonstige Nutzung vorgesehen sind.</li> </ol> <p><b>3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,</li> <li>3.2. Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,</li> <li>3.3. Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,</li> <li>3.4. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.</li> <li>3.5. Gartenbaubetriebe,</li> <li>3.6. Tankstellen,</li> </ol>	<p>Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>4. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</li> <li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 (5) und (6) BauNVO):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO.</li> </ol> <p>Unzulässig sind (§1 (5) und (6) BauNVO):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gartenbaubetriebe,</li> <li>2. Tankstellen,</li> <li>3. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO entsprechen.</li> </ol>
<p><b>Begründung:</b> <i>Wohnungen sollen in der Regel nur in den Obergeschossen zugelassen werden, um einerseits eine Nutzungsmischung zu gewährleisten und andererseits sicherzustellen, dass die störepfindlichere Wohnnutzung durch den Straßenverkehr auf der gleichen Ebene akustisch wie optisch weniger</i></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><i>beeinträchtigt wird. Wenn sichergestellt ist, dass sich Wohnungen im Erdgeschoss ausschließlich zu den ruhigen Quartiersinnenbereichen orientieren und somit eine Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr ausgeschlossen ist, sind diese auch ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig. Die der Straße zugewandten Gebäudeteile sind dann anderweitig zu nutzen, damit keine ungegliederten Fassaden (z.B. ohne Fensteröffnungen) entstehen.</i></p> <p><i>Weiterhin sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros welche keine Vergnügungsstätten sind, Sexshops sowie Prostitutionsbetriebe bzw. prostitutionsähnliche Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aus besonderen städtebaulichen Gründen in allen Mischgebieten generell nicht zugelassen werden. So entsteht am Rheinufer Süd ein neues hochwertiges städtisches Quartier, welches sich insbesondere auch durch eine hohe Wohnqualität auszeichnen soll. Von daher muss städtebaulichen Fehlentwicklungen von vorneherein entgegengetreten und ein Negativimage, welches durch solche Einrichtungen und Anlagen verursacht würde, vermieden werden.</i></p> <p><i>Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und alle anderen elektronischen/digitalen Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.</i></p> <p><i>Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art z.B. in Form von Automaten Spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalitäten, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos. Eine Hotelbar als integraler Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes wird durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes jedoch nicht erfasst.</i></p> <p><i>Wettbüros im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Möglich ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin möglich ist auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien.</i></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p><b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> ( § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 19 + 20 BauNVO )</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.</li> <li>2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn diese intensiv und dauerhaft begrünt werden (Dachbegrünung) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).</li> <li>3. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das ausnahmsweise zulässige zusätzliche Vollgeschoss - (V), (VI) bzw. (VIII) - darf nur hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieses Geschosses 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet (dabei werden die Flächen von Loggien bei der Ermittlung der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses berücksichtigt). Ein weiteres Geschoss (auch Nichtvollgeschoss) über diesem ausnahmsweise zulässigen Vollgeschoss ist nicht zulässig.</li> <li>4. Die Geschossflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschossflächenzahl angerechnet.</li> <li>5. Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhlambauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden.</li> </ol>	<p><b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO</p> <p>In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhlambauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,50m überschritten werden.</p> <p>Die Geschossflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschossflächenzahl angerechnet.</p> <p>Für das Anbringen von Werbeanlagen auf den Dachflächen gelten die hierzu unter Punkt 2, "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" getroffenen Festsetzungen.</p>
<p><b>Begründung:</b> <i>Dass bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen nicht bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind, dient lediglich der Klarstellung. Da die erforderlichen Stellplätze in der Regel in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen, sind weite Teile der Grundstücke zwangsläufig zu unterbauen.</i></p> <p><i>Durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse wird die vom Bau- und Grundstücksausschuss vom 20.03.2006 gebilligten Fortschreibung des Masterplans bauplanungsrechtlich umgesetzt. Die Gebäudehöhen entsprechen damit den in den Baufeldern 1 bis 4 bereits realisierten Gebäuden und die Stadtsilhouette bekommt so durch Stadtvillen, die die Baumkronen überragen, mehr Prägnanz.</i></p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p><b>1.3 Bauweise</b> § 22 BauNVO Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.</p>
<p><b>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche</b> ( § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO )</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen.</li> <li>2. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschritten werden, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile oder Treppenhäuser handelt, diese max. nur 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.</li> <li>3. Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen.</li> </ol>	<p><b>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche</b> § 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen. Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Begründung:</b> <i>Die Festsetzung, wonach nur untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenze überschreiten dürfen, dient der Klarstellung, dass klar definierte Gebäudefluchten zum öffentlichen Raum hin eingehalten werden sollen.</i></p>	
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p><b>1.5 Nebenanlagen</b> § 14 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Änderung: Anpassung Satzreihenfolge und Nummerierung</p>	<p><b>1.6 Stellplätze und Garagen</b>            § 9 (1) Nr.4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO            Private Stellplätze sind ausschließlich als in die Gebäude integrierte Garagen (Garagengeschoss, umbaute Garagen) oder in Tiefgaragen sowie in Parkhäusern zulässig. Dies gilt nicht für die erforderlichen Behindertenparkplätze und Besucherparkplätze entlang privater Erschließungsstraßen. Ausnahmsweise können private Stellplätze öffentlich zugänglicher Einrichtungen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, wenn die Stellplätze dem Betriebspersonal der entsprechenden Einrichtung dienen oder für den Betriebsablauf erforderlich und zugleich notwendige Stellplätze i.S. der LBauO sind.            Gemäß §21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.            Garagengeschosse sind - auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen nicht als Vollgeschosse gelten - als solche zu betrachten und auf die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.</p>
<p><b>1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> ( § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB )             Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.            Für den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), festgesetzt.</p>	<p><b>1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>            § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB            Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.            -Für die mit dem Planzeichen @ gekennzeichneten Bereiche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung (4-24) festgesetzt.            -Für die mit dem Planzeichen ⊕ gekennzeichneten Bereiche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.            -Für die mit dem Planzeichen © gekennzeichneten Bereiche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung (4-24) und der Technischen Werke (TWW) festgesetzt.</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes (parallel zu dem Verbindungsweg der Rheinallee zur Rheinpromenade) ein Leitungsrecht eingetragen. Dieses soll sicherstellen, dass einerseits der zukünftig in dem Verbindungsweg verlaufende Abwasserkanal nicht beeinträchtigt wird und andererseits für arbeiten an dem Kanal auch der entsprechend festgesetzte Streifen des Privatgrundstückes genutzt werden kann. Andere Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte werden nicht benötigt.</i></p>	
<p><b>1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen</b>  <b>- passive Schallschutzmaßnahmen</b> ( § 9 (1) Nr.24 BauGB )</p>	<p><b>1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen</b>  <b>-passive Schallschutzmaßnahmen</b>            § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>																								
<p>inhaltlich unverändert übernommen, lediglich Hinweis auf ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 12.09.14 zugefügt</p>	<p>Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind die Aussenbauteile der Gebäude bzw. der entsprechenden Gebäudefassaden der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der im Übersichtsplan in Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 02633 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen wie folgt zu dimensionieren:</p>																								
<p>unverändert übernommen</p>	<table border="1" data-bbox="1137 507 1514 738"> <thead> <tr> <th>LPB</th> <th>R'w,res dB</th> <th>R'w,Wand dB</th> <th>R'w,Fenster dB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II</td> <td>28</td> <td>35</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>33</td> <td>40</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>38</td> <td>45</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>43</td> <td>50</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>48</td> <td>55</td> <td>43</td> </tr> </tbody> </table> <p>LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109  R'w,res = resultierendes bewertetes Schalldämmmaß in dB •  R'w,Wand = bewertetes Schalldämmmaß der Wand in dB •  R'w,Fenster = bewertetes Schalldämmmaß der Fenster in dB •  • = bei üblichen Raumhöhen von 2,5m, und Raumtiefen von &gt; 5m und &lt; 25% Fensterflächenanteil</p> <p>Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumtiefen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen.  Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.  Im Einzelfall kann ausnahmsweise auf die hier dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz der Gebäudebauteile verzichtet werden, wenn durch qualifizierte schalltechnische Untersuchungen belegt wird, dass durch immissionswirksame Abschirmungen oder andere Maßnahmen ein Schallschutz entsprechend DIN 18005 bzw. DIN 4109 gewährleistet wird.  Grundsätzlich ist bei der Planung der Gebäude durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf den der Rheinuferstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen.  Sofern dies nicht möglich ist sind bei den vorzusehenden Schallschutzfenstern entsprechende Maßnahmen zur Zwangslüftung vorzusehen.  In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind.  Letzteres gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.</p>	LPB	R'w,res dB	R'w,Wand dB	R'w,Fenster dB	II	28	35	23	III	33	40	28	IV	38	45	33	V	43	50	38	VI	48	55	43
LPB	R'w,res dB	R'w,Wand dB	R'w,Fenster dB																						
II	28	35	23																						
III	33	40	28																						
IV	38	45	33																						
V	43	50	38																						
VI	48	55	43																						

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p><b>1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Erhaltung Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Anpflanzen Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>Baumpflanzungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang öffentlicher Erschließungsstraßen als "Anpflanzen Bäume" gekennzeichneten Bäume sind diesen entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zuzuordnen. Es sind großkronige Laubbäume mit folgenden Mindestanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: dreimal verpflanzt, Stammumfang 16/18cm. Der Pflanzabstand der Bäume darf von Stamm zu Stamm maximal 20m in Längsrichtung betragen.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>Baumpflanzungen entlang privater Erschließungsstraßen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Entlang von privaten Erschließungsstraßen sind mindestens einreihige Baumpflanzungen mit Laubbäumen vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Abstand von Stamm zu Stamm in Längsrichtung von maximal 15m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Maßnahmen im Bereich nicht überbauter und nicht überbaubarer Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20% dieser Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangener 500m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.</p> <p>Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.</p> <p>Für Bereiche wo sich diese Grundstücksflächen vollständig oder teilweise mit Tiefgaragendachflächen überlagern, gelten für die überlagerten Bereiche die unter dem Punkt "Begrünung von Tiefgaragen" getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Auf Flächen, die mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sind die vorstehenden Festsetzungen zur Begrünung nicht anzuwenden.</p>
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Begrünung von Tiefgaragen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 60% ihrer Gesamtfläche dauerhaft und intensiv zu begrünen. Unter Baumstandorten ist eine mindestens 60cm starke Erdüberdeckung vorzusehen.</p> <p>Mindestens 20% der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendachflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je angefangener 500m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Tiefgaragendachflächen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.</p> <p>Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.</p>
<p>unverändert übernommen lediglich redaktionelle Änderung: Anpassung letzter Satz auf aktuelle Nummerierung</p>	<p>Pflanzenauswahl § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB</p> <p>Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Empfehlungen der Pflanzenauswahlliste (Punkt 3, "Hinweise/Empfehlungen") zu beachten.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Änderung: Rechtsgrundlage unter Hauptüberschrift: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO streiche "Nr. 503, Rheinufer Süd" setze "Nr. 620, Luitpoldhafen West" und bei Sockelhöhe Zitat Rechtsgrundlage: (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)</p>	<p><b>2. Örtliche Bauvorschriften</b> § 9 Abs.4 BauGB und § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO *Satzung über die Gestaltung, Ausführung und Begrünung baulicher Anlagen und die Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.503, Rheinufer Süd.*</p> <p><b>Sockelhöhe</b> Die Sockelhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoss-Rohboden. Die Sockelhöhe darf maximal 1,40m betragen. Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden darf die Oberkante Gehweg nicht unterschreiten.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Ergänzung Rechtsgrundlage: (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) sowie Anpassung letzter Satz auf aktuelle Nummerierung</p>	<p><b>Vorgartengestaltung/Einfriedungen</b> Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,50m gemessen ab Hinterkante Gehweg als Mauer und bis zu einer Höhe von 1,50m gemessen ab Hinterkante Gehweg als offener Metallzaun mit Mauer- bzw. Wandpfeilern zulässig. Maschendraht- und Jägerzäune dürfen nicht verwendet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäudekante und öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen) nicht zulässig. Bei Pflanzungen sind Laubbäume und Laubgehölze entsprechend den Empfehlungen der Pflanzliste (Punkt 3, "Hinweise/Empfehlungen") zu pflanzen.</p>
<p><b>Dachformen</b> ( § 88 (1) Nr. 1 LBauO )</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Waagerechten zulässig. Dabei sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.</p>	<p style="text-align: center;">bislang nicht festgesetzt</p>
<p><b>Begründung:</b> Bereits in den Baufeldern 1 bis 4 des Baugebietes "Rheinufer Süd" wurden alle Bauvorhaben mit Flachdächern ausgeführt und bei der Vergabe der Grundstücke wurde dieses Gestaltelement zur Wahrung eines modernen, harmonischen Ortsbildes bereits immer zur Auflage gemacht. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan ist somit auch planungsrechtlich sichergestellt, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehenden Strukturen einfügen und somit die klare Formensprache nachhaltig gesichert wird.</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b></p>
<p><b>Solaranlagen auf Dächern</b> ( § 88 (1) Nr. 1 LBauO )</p> <p>Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig. 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.</p>	<p style="text-align: center;">bislang nicht festgesetzt</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Aus siedlungsökologischen und Klimaschutzgründen sollen Photovoltaik-/Solarthermieanlagen auf Dächern prinzipiell zulässig sein. Allerdings müssen die Solaranlagen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören, d.h. in der Regel parallel zur Dachhaut.                  Aufgeständerte Anlagen sind aufgrund ihrer optischen Dominanz nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch eine Attika verdeckt werden und somit vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind und die Dachlandschaft nicht stören.</i></p>	
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Ergänzung Rechtsgrundlage: (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)</p>	<p><b>Fassadenbegrünung</b>                  Tür- und fensterlose Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro angefangener 100m<sup>2</sup> dieser Fassadenflächen mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.                  Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Als "tür- und fensterlose Fassaden" gelten solche Fassaden/Wände, die weniger als 10% Fenster- oder Türflächen im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenfläche aufweisen.                  Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung gelten nicht für Fassaden- und Wandflächen, die die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Anbau bestimmt sind.                  Von diesen Festsetzungen sind Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB zulässig                  - bei Fassaden in Glas- und/oder Metallbauweise,                  - bei denjenigen Teilen von Fassaden, an denen Werbeanlagen angebracht sind.</p>
<p><b>Dachbegrünung</b> ( § 88 (1) Nr. 7 LBauO )</p> <p>Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen, Bereiche mit Anlagen für Solarenergienutzung oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden, sofern es sich dabei nicht um Dachflächen auf dem maximal zulässigen obersten Geschoss handelt.</p>	<p><b>Dachbegrünung</b>                  Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.                  Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB zulässig bei gewölbten und/oder in Metall eingedeckten Dächern.                  Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden und für unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie Gebäude im Bestand.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><b>Begründung:</b> Die Anpassung der Festsetzung wurde zur Klarstellung präzisiert und aufgrund der Änderungen bezüglich der zulässigen Dachformen und der Regelungen zu Solaranlagen erforderlich. Denkmalgeschützte Gebäude oder Bestandsgebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden, weshalb Regelungen hierzu entbehrlich sind.</p>	
<p><b>Werbeanlagen auf privaten Grundstücken</b> ( § 88 (1) Nr. 1 )</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.</li> <li>2. Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.</li> <li>3. Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltend wirken sind nicht zulässig.</li> <li>4. Insbesondere unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb des Schaufensters (z.B. in Firmenfarben),</li> <li>▪ Werbeanlagen, die sich bewegen,</li> <li>▪ Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechseln oder laufendem Licht,</li> <li>▪ Planen und Transparente,</li> <li>▪ Fensterbeklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken,</li> <li>▪ Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden,</li> <li>▪ Werbeanlagen, welche die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse Lisenen, Pfeiler usw.) verdecken,</li> <li>▪ in den allgemeinen Wohngebieten (WA): Werbepylone/Werbemasten Fahnenmaste sowie Dachwerbeanlagen,</li> <li>▪ in den Misch- und Kerngebieten (MI/MK): Dachwerbeanlagen gegenüber von Wohngebäuden, die so ausgerichtet sind, dass sie in die Wohnungen wirken sowie Dachwerbeanlagen, die höher als 2,10 m (3,40 m bei individuellem Buchstaben oder Logo) sind (inklusive Sockel/Ständerkonstruktion).</li> </ul> </li> </ol>	<p>Werbeanlagen auf privaten Grundstücken</p> <p>Werbeanlagen müssen im baulichen und konstruktiven Zusammenhang mit Gebäuden stehen. Solitäre Anlagen sind unzulässig.</p> <p>Bei Werbeanlagen, die in den Farben Rot, Gelb und Grün leuchten oder in diesen Farben blinkende Elemente enthalten, ist sicherzustellen, dass sie die Verkehrssicherheit im öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.</p> <p>Der Betrieb selbstleuchtender und blinkender Werbeanlagen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist nur gestattet, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn- und Esszimmer sowie Wohnküchen) in Abhängigkeit der jeweiligen Raumnutzung nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet, dass diese Werbeanlagen nicht in direkter Sichtbeziehung zu den Fenstern dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume liegen dürfen.</p> <p>In den Kern- und Mischgebieten sind Werbeanlagen auch auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung bleiben unberührt.</p> <p>Die einzelnen Werbeanlagen dürfen dabei - Sockel, Ständer- und Stützenkonstruktion eingerechnet - eine Höhe von 3m nicht überschreiten.</p> <p>Im Zugangs- und Eingangsbereich zu Betrieben sind in den Kern- und Mischgebieten Werbeschilder zulässig, wenn diese (pro Zugangs- und Eingangsbereich) eine Größe von 3m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3m nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen an den Fassaden sind zulässig wenn sie eine Größe von 3m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3m nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen dürfen nur in Richtung des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes wirken. Bei Werbeanlagen, die auf den Dächern von Gebäuden aufgestellt sind, ist sicherzustellen, dass diese nicht in die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete einwirken.</p>
<p><b>Begründung:</b></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><i>Werbeanlagen können wesentlich das Bild der Stadt prägen. Da das Rheinufer Süd als neues Stadtquartier mit hoher Gestalt- und auch Wohn-/ Lebensqualität entwickelt werden soll, ist eine Reglementierung der äußeren Gestalt von Werbeanlagen erforderlich. Im Bebauungsplan wurden nach § 88 (1) LBauO Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, um ein möglichst homogenes, ansprechendes Gesamtbild innerhalb des neuen Stadtquartiers zu sichern.</i></p> <p><i>Es wird dabei von dem Grundsatz ausgegangen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. "Aggressive" und von der Allgemeinheit als störend empfundene Werbeanlagen, wie stark strahlende/blendende oder blinkende Anlagen oder Werbeeinrichtungen, die die Gebäude unverhältnismäßig überragen, werden ausgeschlossen (im WA-Gebiet sind Pylone oder Werbung über Dächern generell unzulässig).</i></p>	
<p><b>Antennen</b> ( § 88 (1) Nr. 6 LBauO )</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind unzulässig.</li> <li>2. Ausnahmsweise dürfen pro Wohngebäude zum Fernseh- und Rundfunkempfang bis zu zwei Antennen / Parabolantennen auf dem Dach des Gebäudes angebracht werden, wenn diese möglichst mittig auf dem Dach installiert werden, mindestens jedoch einen Abstand von 4,0 m von den Außenkanten des Gebäudes einhalten.</li> </ol>	<p>bislang nicht festgesetzt</p>
<p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Das Anbringen von Außenantennen (auch Parabolantennen) wird beschränkt, um optische Missstände in dem Gebiet, welches als neues Stadtquartier mit hoher Gestaltqualität entwickelt werden soll, zu vermeiden. Zudem ist das Gebiet bereits über die TWL-KOM an das Kabelfernsehnetz angeschlossen.</i></p> <p><i>Die Einhaltung eines Mindestabstands der Antennen von der Gebäudeaußenkante gewährt, bei üblichen Gebäudebreiten von mindestens 12m, eine gewisse Flexibilität für den Bauherrn, die das Ziel dieser Festsetzung jedoch nicht in Frage stellt.</i></p> <p><i>Mobilfunkantennen, welche i.d.R. erheblich höher sind als o.g. Außenantennen für den Rundfunk-/Fernsehempfang wurden generell ausgeschlossen, um in dem überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet gestalterische Missstände zu vermeiden.</i></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU</b> <b>B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT</b> <b>B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><b>Anzahl notwendiger Stellplätze</b> ( § 88 (1) Nr. 8 LBauO )</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für Wohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.</li> <li>2. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche &gt; 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") sind nicht zulässig.</li> <li>3. Ausnahmsweise sind hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") zulässig, wenn diese beiden Stellplätze nur einer Wohneinheit zugeordnet sind.</li> <li>4. Für sonstige Nutzungen gelten die Regelungen der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.</li> </ol>	<p>bislang nicht festgesetzt</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Durch die Festsetzung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze wird sichergestellt, dass es zu keinem gravierenden Parkraumangel in dem Baugebiet kommt. Bei der Differenzierung des Stellplatzschlüssels wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen aufgrund ihrer unterschiedlichen Belegung in der Regel auch unterschiedliche Stellplatzbedarfe auslösen. Hintereinander liegende Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, sobald diese zusammen einer Wohneinheit zugeordnet sind. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten bei der Stellplatzbenutzung kommt.</i></p>	
<p><b>3. Kennzeichnungen</b> ( § 9 (5) Nr. 1 BauGB )</p> <p><b>Hoher Grundwasserstand</b>          Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.</p>	<p>bislang als Hinweis im B-Plan aufgenommen</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Nach Auswertung der Karte "Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände" (SGD Süd, Regionalstelle WAB, März 2009) muss im Bereich des Rheinufers Süd von einem Bemessungsgrundwasserstand von etwa 92müNN ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass bei einer mittleren Straßenhöhe von 94,5 müNN Keller oder Tiefgaragen durchaus in einem gefährdeten Bereich hergestellt werden.</i></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<i>Deshalb wird im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Kennzeichnung aufgenommen, um bereits frühzeitig darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Maßnahmen mit erhöhtem Aufwand gerechnet werden muss. Durch entsprechende Planungen/Maßnahmen (z.B. wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse) muss auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden.</i>	
<b>4. Nachrichtliche Übernahmen</b> ( § 9 (6) + (6a) BauGB )  <b>Satzung über die Fernheizung</b> Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001 ( vgl. hierzu auch: <a href="http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Buergemah/Rathaus/Ortsrecht/8-06.pdf">http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Buergemah/Rathaus/Ortsrecht/8-06.pdf</a> ). Die Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigten der im Versorgungsgebiet der Fernheizung gelegenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke, auf denen Wärme verbraucht wird, an die Fernheizung anzuschließen (Anschlusszwang). Sie und die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter und dergl.) der angeschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf aus der Fernheizung zu decken (Benutzungszwang).  <b>Überschwemmungsgebiet</b> 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.	bislang nicht im B-Plan aufgenommen
<b>Begründung:</b> <i>Die nachrichtlichen Übernahmen stellen lediglich klar, dass die kommunale Anschluss- und Benutzungszwang-Satzung sowie die gesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes zu beachten sind.</i>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU</b> <b>B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT</b> <b>B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p>unverändert übernommen, lediglich Nummerierung angepasst: "5. Hinweise/Empfehlungen"</p>	<p><b>3. Hinweise/Empfehlungen</b></p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG) vom 23.03.1978 (zuletzt geändert durch G. vom 05.10.1990, GVBl. S. 277) unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchPflG).</li> <li>- Die im Plangebiet liegenden Einzeldenkmäler nach § 3 und 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 DSchPflG. Sind dauerhaft in ihrer jetzigen Form zu erhalten.</li> </ul>
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Hinweis auf barrierefreies Bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.</li> </ul>
<p>durch "Kennzeichnung" ersetzt (Begründung siehe Punkt "Kennzeichnung")</p>	<p>Hinweis auf mögliche erhöhte Grundwasserstände</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit (zumindest teilweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. drückendem Grundwasser zu rechnen ist. Die Ausführung der Gebäude sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.</li> </ul>
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Hinweise zu den Festsetzungen unter Punkt 1.9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die im Bebauungsplan als "Anpflanzung Bäume" gekennzeichneten Bäume sind als informelle Darstellung zu betrachten. Hinsichtlich der Baumstandorte ist keine Festlegung getroffen. Die Standorte und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den weiteren Festsetzungen unter Punkt 1.8.</li> <li>- Die Baumdarstellungen im Bereich der Rheinufersperrmauer sind als Symboldarstellungen zu betrachten.</li> <li>- Für die Baumscheiben anzupflanzender Bäume soll eine Fläche von mindestens 3m<sup>2</sup> als bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche geschaffen und erhalten werden.</li> <li>- Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sollen in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan dargestellt werden.</li> <li>- Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18020 und RAS LG 4 zu treffen.</li> </ul>
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Empfehlungen zur Pflanzenauswahl (Tabellen nicht abgedruckt)</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p>unverändert übernommen lediglich redaktionelle Anpassung an aktuelle Bereichsbezeichnung (streiche "Sparte", setze " Bereich" und streiche 4-11, setze 4-15)</p>	<p>Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange Gültig für nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnete Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Sparte Umwelt (4-11) und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.</li> <li>- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Sparte Umwelt zu benennen.</li> <li>- Im Bereich von unversiegelten Freiflächen (Grünanlagen, Kinderspielplätze) ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch / Bodenabdeckung) die Kontaktsperre Boden/Mensch zu gewährleisten. Diese Schutzmaßnahme ist mit den o.g. Behörden abzustimmen.</li> <li>- Erforderliche Freimessungen sind durchzuführen.</li> <li>- Bei Verbleib von Restauffüllungen im Untergrund ist die Zulässigkeit der Versickerung zu prüfen.</li> </ul>
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Allgemeingültig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<p>unverändert übernommen lediglich redaktionelle Anpassung an aktuelle Bereichsbezeichnung ("... des Bereiches Umwelt (4-15)" statt "... der Sparte Umwelt (4-11)")</p>	<p>Hinweis auf wasserrechtliche Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung der Sparte Umwelt (4-11) zulässig.</li> </ul>
<p><b>Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung</b> 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.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p><b>Begründung:</b> 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 Schadenspotentials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen. Hier wird auf die einschlägige Literatur verwiesen, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998),</li> </ul>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

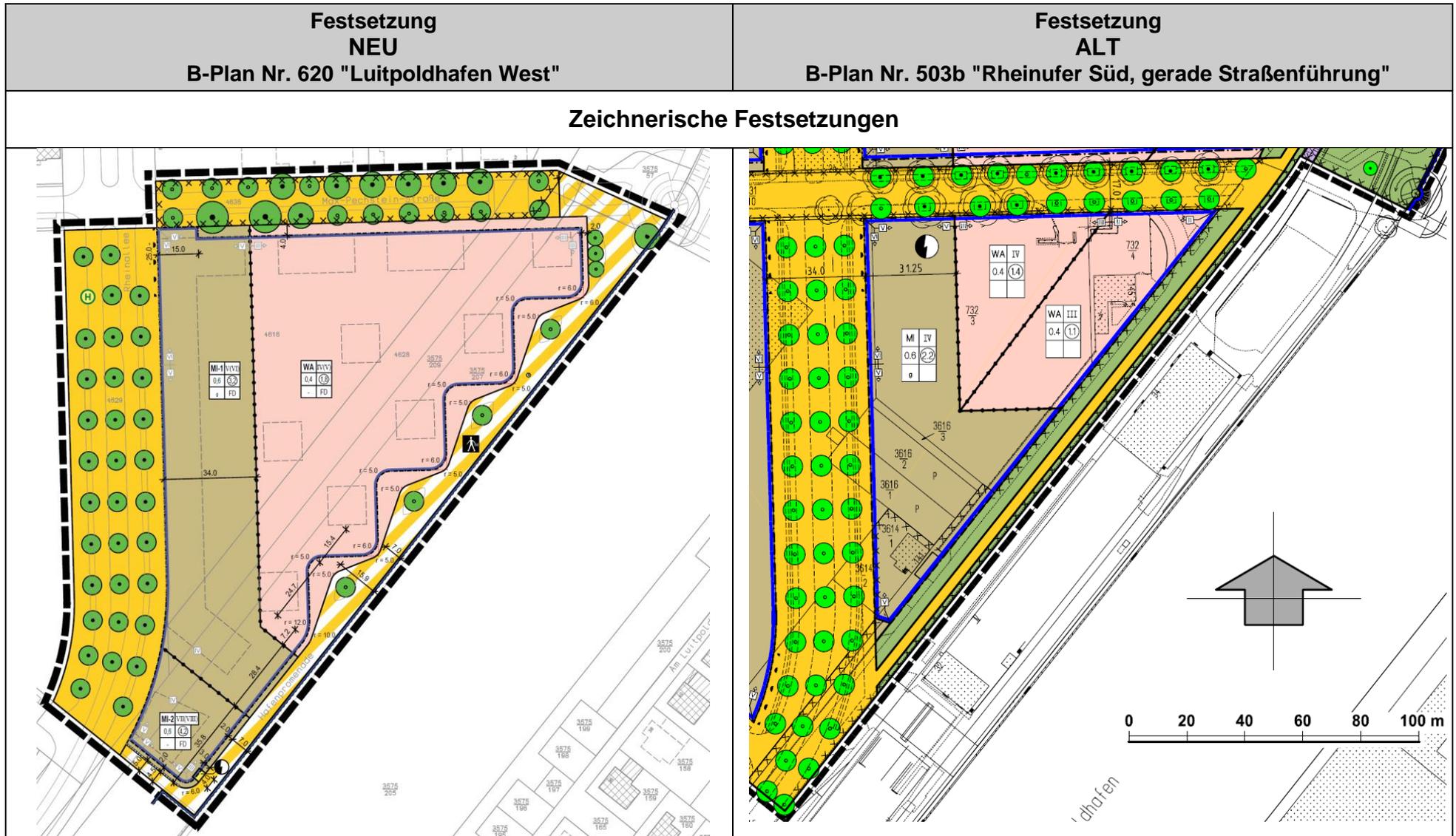
<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2013) oder</li> <li>• Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. MURL Düsseldorf 1999).</li> </ul>	
<p><b>Hinweis auf natürliches Radonpotenzial</b>            Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (<a href="http://www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf">www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf</a>). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (<a href="http://www.luwg.rlp.de">www.luwg.rlp.de</a> › Startseite › Service › Radon-Informationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (<a href="http://www.lgb-rlp.de">www.lgb-rlp.de</a>).</i></p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<b>Hinweis zu DIN-Normen</b> Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.	bislang nicht im B-Plan aufgenommen
<b>Begründung:</b> <i>Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.</i>	
<b>Kampfmittel</b> Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.	bislang nicht im B-Plan aufgenommen
<b>Begründung:</b> <i>Anhand von Luftbildern ist eine visuelle Bewertung hinsichtlich möglicher Blindgängereinschläge nicht verlässlich möglich. Die Fläche gilt daher insgesamt als potentiell belastet. Hinzu kommt, dass eventuelle Kampfhandlungen vor oder nach dem Zeitpunkt der Aufnahmen, sowie mögliche stattgefundene Verlagerungen oder Räumungen von Kampfmitteln die visuelle Beurteilung und Auswertung verfälschen können. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><b>Rückverankerung Kaimauer</b>            Es wird darauf hingewiesen, dass die Kaimauer entlang des Luitpoldhafens rückverankert ist. Die Anker mit einem Abstand zueinander von rund 2,5 m haben gemäß Bestandsunterlagen eine Länge von 18,0 m und eine Neigung von 1:3,5 (ca. 15°) bei einer Ansatzhöhe von etwa 5,0 m unter Geländeoberkante.            Sofern die Bebauung (Tiefgarage) näher als 20,0 m an die Kaimauer heranrückt, ist eine gesonderte Betrachtung der äußeren Standsicherheit der Kaimauer erforderlich.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Hintergrund ist, dass durch die erforderliche Baugrube der Baugrund oberhalb der Anker entlastet wird und sich somit die Spannungsverhältnisse im Baugrund ändern. Dieses kann Auswirkungen auf die in Baugrund einzubringenden Ankerkräfte haben. Gleiches gilt für den Endzustand nach Herstellung der Gebäude.</i></p>	
<p><b>Grundwasserhaltung</b>            Es wird darauf hingewiesen, dass für bauzeitliche Grundwasserhaltungsarbeiten in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Bereich Umwelt (4-15) einzuholen ist.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p><b>Begründung:</b>  <i>Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.</i></p>	



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><b>Begründung:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereiches nach Osten konnten mehr Bauflächen generiert werden. Insbesondere wurde das allgemeine Wohngebiet (WA) zum Luitpoldhafen hin erweitert, sodass dort die Stadtvillen und Stadthäuser gemäß der Rahmenkonzeption (vgl. Anlage Kapitel 10.3) gebaut werden können. Das Mischgebiet (MI) entlang der Rheinallee wurde in Richtung Süden fortgeführt. Es stellt die Puffernutzung zwischen der stark befahrenen Straße sowie der im Süden angrenzenden gewerblichen Nutzung zur allgemeinen Wohnnutzung dar. In diesem Mischgebiet können und sollen insbesondere in der Erdgeschosszone Nicht-Wohnnutzungen (z.B. Büros, Dienstleister, Praxen oder kleinere Läden) realisiert werden. Weitere Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung vgl. Begründung zu den textlichen Festsetzungen weiter oben in dieser Vergleichstabelle.</li><li>2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> Die Erhöhung der GRZ/GFZ korrespondiert eng mit der Festsetzung zu der Anzahl der Vollgeschosse (vgl. Ausführungen weiter unten), um entsprechend größere Gebäude realisieren zu können.</li><li>3. <i>Anzahl der Vollgeschosse</i> Durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse im Vergleich zum B-Plan 503b wird die vom Bau- und Grundstücksausschuss vom 20.03.2006 gebilligten Fortschreibung des Masterplans bauplanungsrechtlich umgesetzt. Die Gebäudehöhen entsprechen damit den in den Baufeldern 1-4 bereits realisierten Gebäuden und die Stadtsilhouette bekommt so durch Stadtvillen, die auch die Baumkronen überragen, mehr Prägnanz. Zudem soll das Solitärgebäude am südlichen Ende des Baugebietes Rheinufer Süd eine darüberhinausgehende Geschosshöhe erhalten, um die Eingangssituation zu betonen.</li><li>4. <i>Baugrenzen/Bauweise</i> Die Baugrenze parallel zur Max-Pechsteinstraße wurde außer im Einmündungsbereich zur Rheinallee um 4m in Richtung Süden verschoben, um die bestehenden Platanen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Entlang der Hafensperrmauer verläuft die Baugrenze treppenförmig, um auch die Gebäudestellung entsprechend der Rahmenkonzeption (vgl. Anlage Kapitel 10.3) klarzustellen. Entlang der Rheinallee ist die Baugrenze identisch mit der Straßenbegrenzungslinie. Hier soll (bis auf das Solitärgebäude am Südende des Baugebietes) auch eine geschlossene Bebauung realisiert werden, um die dahinterliegenden Gebäude vom Verkehrslärm der Rheinallee abzuschirmen.</li><li>5. <i>Verkehrsflächen</i> Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hafensperrmauer" parallel zum Hafenbecken soll Fußgängern vorbehalten bleiben. Aus-</li></ol>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<b>Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</b>	<b>Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</b>
<p><i>nahmsweise kann dieser Bereich auch von Müllfahrzeugen und Fahrzeugen der Feuerwehr sowie ggf. für die Anlieferung genutzt werden. Generell dient diese Verkehrsfläche auch als "Deichverteidigungsweg". Die Rheinallee und Max-Pechsteinstraße wurde nicht verändert.</i></p>	
<p>6. <i>Trafostandort</i> Der Standort für einen Trafo (Flächenbedarf ca. 3m x 4m) wurde von der Max-Pechstein-Straße an den südöstlichen Rand der Bauflächen verschoben. Dies resultiert aus versorgungstechnischen Anforderungen des Energieversorgers. Die Trafostation selbst soll von der "Hafenpromenade" direkt zugänglich sein.</p>	
<p>7. <i>Erhalt/Anpflanzen von Bäumen</i> Prinzipiell sollen die stadtbildprägenden Bäume in der Max-Pechstein-Straße und die unmittelbar an der Süd-Westseite der "Schneckenudelbrück" vorhandene Platane erhalten werden. In Ergänzung dazu sollen noch weitere neue Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum vorgenommen werden.</p>	
<p>8. <i>Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i> Die entsprechend gekennzeichneten Flächen konnten deutlich reduziert werden, da die Wohnbau-/gemischte Bauflächen vollständig saniert und freigemessen werden.</p>	
<p>9. <i>Lärmpegelbereiche</i> Das Büro Genest und Partner hat zum Gutachten aus dem Jahr 2002 eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme für das aktuelle Bebauungsplanverfahren erstellt. Dabei kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Hafenbecken unproblematisch ist und die ursprünglichen Schallpegelbereiche prinzipiell beibehalten werden können. Die höchsten Anforderungen sind dabei im Bereich entlang der Rheinallee einzuhalten, wobei die rückwärtigen und von der Rheinallee abgewandten Fassaden dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind. Im WA-Gebiet sollen alle Fassaden entsprechend der Anforderungen des Lärmpegelbereiches III ausgeführt werden, wobei dieser Lärmpegelbereich keine sehr hohen Anforderungen stellt und diese bereits aufgrund der ohnehin zu erfüllenden statischen und energieeinsparungstechnischen Anforderungen gut erreicht werden.</p>	
<p>10. <i>Verlauf Hochwasserschutzlinie (Freibord)</i> Der Verlauf des Freibordes (Hochwasserschutzlinie) wurde erstmalig nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Die Freibordmauer wird parallel zur Kaimauer errichtet, sodass auch die Verkehrsfläche "Hafenpromenade" vollständig außerhalb des Überschwemmungsbereiches liegt. Im Süden schließt die neue Freibordmauer an die bestehende Mauer auf dem Areal der Hafenbetriebe an. Die Hafenbetriebe beabsichtigen ebenfalls die Freibordmauer zukünftig unmittelbar entlang der Kaimauer zu führen.</p>	

**7 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG GEM. § 13 (1) NR. 2. BAUGB, OB ERHEBLICHE UMWLETAUSWIRKUNGEN ZU ERWARTEN SIND**

Prinzipiell ist bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, der gesamte Änderungsbereich der Bebauung am Rheinufer Süd (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung) zuzüglich des Grundstücksstreifens auf der Westseite des Luitpoldhafens zu betrachten.

Wegen der durch o.g. Bebauungspläne Nr. 503c, 503d und 620 ermöglichten Grundflächen von rund 61.000m<sup>2</sup> ist eine Prüfung nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen, ob insbesondere im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 503b erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, um die Entscheidung treffen zu können, ob das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

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

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

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

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

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

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"**

1	2	3	
Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? <b>JA oder NEIN eintragen</b>
2.2.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen  <i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitenden Charakter zu rechnen?</i>	<b>nein</b>	
2.3.	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)  <i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i>	<b>nein</b>	
2.4.	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen  <i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i>	<b>nein</b>	



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

1	2	3	
Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	Beantwortung der Frage: JA oder NEIN eintragen	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? <b>JA oder NEIN eintragen</b>
	bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete		
2.6.2.	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<b>nein</b>	
2.6.3.	Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<b>nein</b>	
2.6.4.	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>nein</b>	
2.6.5.	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>nein</b>	
2.6.6.	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	<b>nein</b>	
2.6.7.	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<b>nein</b>	
2.6.8.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	<b>nein</b>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

1	2	3	
Lfd. Nr. in der Anlage	<b>Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan</b>	<b>Beantwortung der Frage:  JA oder NEIN eintragen</b>	<b>Falls JA: Sind deswegen voraus- sichtlich erhebliche Um- weltauswirkungen zu er- warten, die in der Abwä- gung zu berücksichtigen wären? <i>JA oder NEIN eintragen</i></b>
2.6.9.	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<b>nein</b>	

### Ergebnis:

Da in der dritten Spalte des Prüfungsformulars<sup>1</sup> keine Frage mit Ja beantwortet wurde, hat der Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West" in der Gesamtbetrachtung mit den Bebauungsplänen Nr. 503c "Rheinallee" und 503d "Südlich Halberg" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen und darf daher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

<sup>1</sup> vgl. Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Berlin; in BauR 2007, S. 1148 ff.

### **8 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **8.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Zunächst ist festzuhalten, dass das überplante Areal bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde (Hafen/gewerblich/industrielle Nutzung) und formell die Voraussetzungen nach § 1a (3) Satz 6 BauGB erfüllt und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Dennoch ist es Ziel der Planung den Status Quo nicht zu verschlechtern und z.B. notwendige Baumfällungen im Bereich des zukünftigen Baufeldes durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. So sind neben den als zu erhalten festgesetzten Bestandsplatanen in der Max-Pechstein-Straße und der ortsbildprägenden Platane auf der Südwestseite der "Schneckenudelbrick" auch mehrere Baum-Neupflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum (im Bereich "Hafenpromenade" und in der Max-Pechstein-Straße) festgesetzt, wobei davon ausgegangen werden kann, dass im Rahmen der Konkretisierung bzw. Umsetzung der Planung der öffentlichen Verkehrs- und der privaten Freiflächen noch weitere Baum-/Strauch- und Staudenpflanzungen vorgenommen werden (es gelten im Bebauungsplangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 503b zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weiter), sodass sich in der Summe der Begrünungsmaßnahmen/Bepflanzungen die ökologische Situation in diesem Bereich nicht verschlechtern wird.

#### **8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Baugebiet befindet sich in einer Innenstadtlage, weshalb die getroffenen Festsetzungen neben Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch anderen Belangen gerecht werden müssen. Dies sind insbesondere Belange der Nachbarschaft, der Nachfrage nach bestimmten Nutzungsarten sowie Belange des Ortsbildes/der Stadtgestaltung.

Die mit der Bebauungsplanänderung vorgenommene Nachverdichtung im Innenbereich (insbesondere die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse sowie damit verbunden der GFZ) führt zu Flächeneinsparungen an der Peripherie und im bislang unbebauten Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die zentrale Lage der Grundstücke werden erforderliche Wege möglichst kurz gehalten und das Baugebiet ist auch mit nicht-motorisierten Verkehrsmitteln bzw. mit dem öffentlichen Personennahverkehr problemlos erreichbar.

Zudem wird die Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels auch durch die Festsetzungen zu Dachbegrünung und sonstigen Pflanz- und Begrünungsvorschriften sowie der Tatsache, dass sich das Gebiet innerhalb einer Anschluss- und Benutzungszwangsetzung für die aus der Müllverbrennung gewonnene Fernwärme befindet, gerecht.

### **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **9.1 Bodenordnung**

Die Planung betrifft bestehende öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flurstücke, die derzeit im Eigentum der GAG stehen. Von daher ist eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB nicht notwendig.

Es ist vorgesehen, die Bauflächen an Investoren/künftige Bauherren zu verkaufen. Die verbleibenden Verkehrsflächen (sofern sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden) werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes an die Stadt Ludwigshafen als öffentliche Verkehrsfläche übertragen.

#### **9.2 Altlastenbeseitigung**

Es ist vorgesehen, dass sofern nicht bereits geschehen, die eigentlichen Baugrundstücke freigeschrieben werden.

### 9.3 Flächen und Kosten

Die in Teilbereichen erforderliche erstmalige Erschließung des Planungsgebietes wird von der GAG als Eigentümerin der Fläche übernommen. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenfrei an die Stadt Ludwigshafen übertragen. Entsprechende Regelungen werden in einem Erschließungsvertrag der GAG mit der Stadt getroffen.

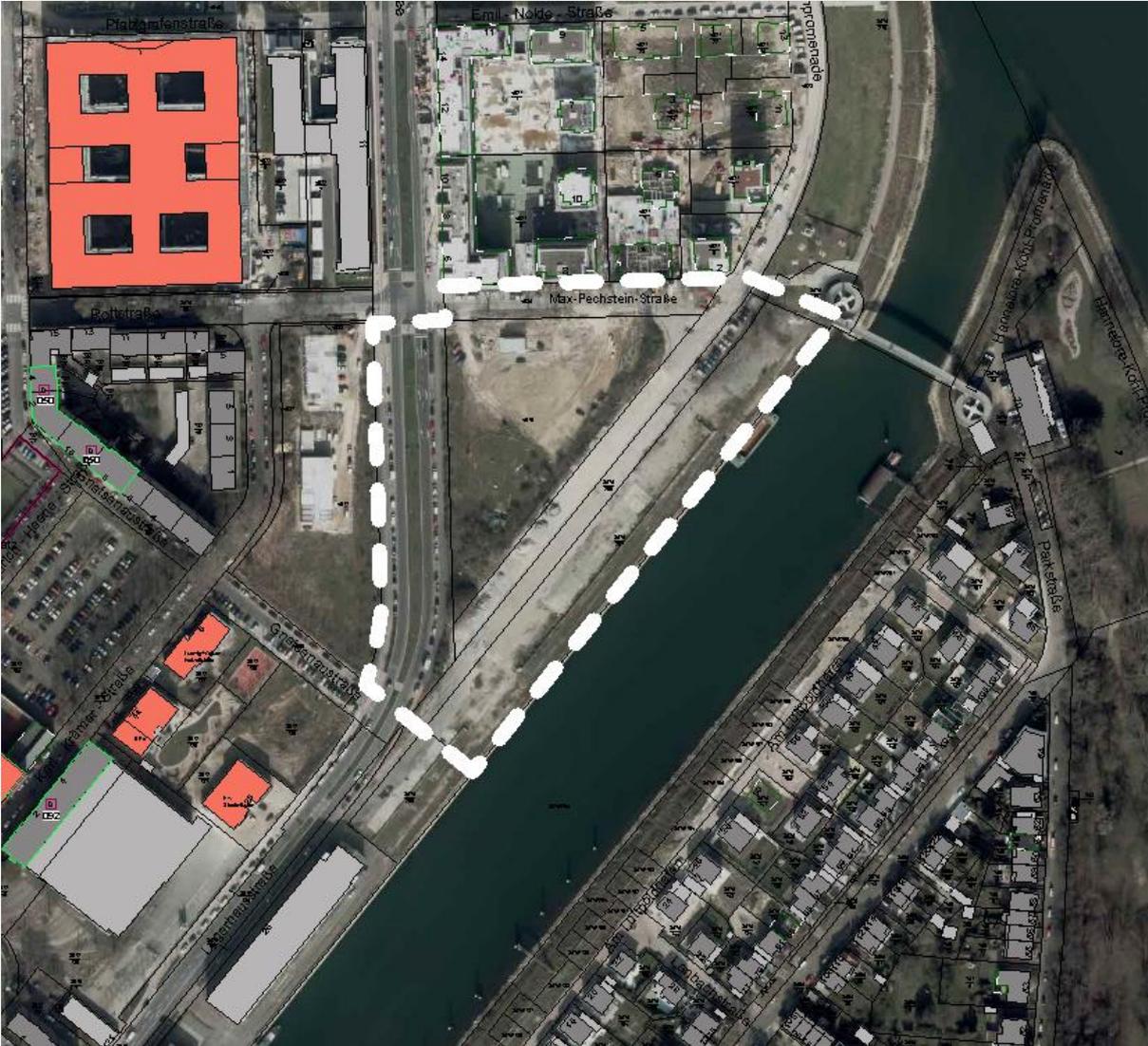
Auf die Stadt Ludwigshafen kommen somit keine Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen zu. Kosten entstehen jedoch durch die Übernahme in die Unterhaltungslast.

---

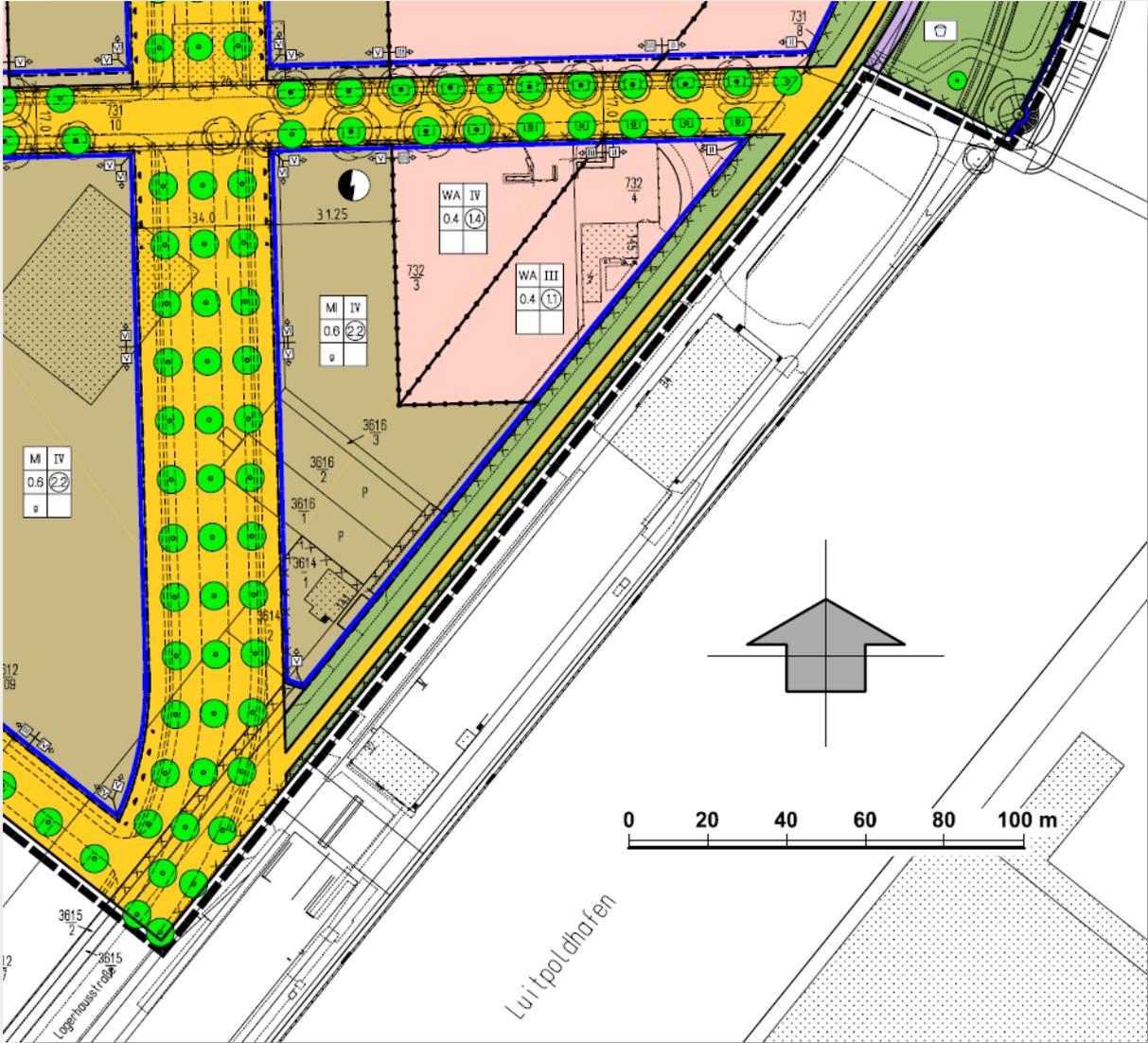
Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans



10.2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"



10.3 Rahmenkonzeption südlicher Bereich Rheinufer Süd





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 4, 6 u. 7 BauNVO )



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB )

0,4

Beispiel für Grundflächenzahl

1,8

Beispiel für Geschossflächenzahl

V(VI)

Beispiel für Zahl der Vollgeschosse vgl. textliche Festsetzungen (Höchstmaß)

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



Baugrenze

g

Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB )



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Hafenpromenade

-25,0- Bereich ohne Ein-/Ausfahrt mit Maßangabe

Flächen für Versorgungsanlagen ( § 9 (1) Nr. 12 BauGB )



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) Nr. 25 BauGB )



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24) Breite: 0,5 m ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB )



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ( § 1 (4) + § 16 (5) BauNVO )



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



Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ( § 9 (5) Nr. 3 BauGB )



Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischem Gutachten

Nachrichtliche Übernahme



Hochwasserschutzlinie (Freibord) ( § 9 (6a) BauGB )

Zeichnerische Hinweise



Bushaltestelle



Schutzbrunnen A53II



Vorgesehener Gebäudeumriss gemäß Rahmenplanung Rheinufer Süd

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MI	V(VI)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	3,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	g	FD	Dachform (FD=Flachdach)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

( § 9 (1) Nr. 1 BauGB )

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

( § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO )

##### 1. Zulässig sind:

- 1.1. Wohngebäude,
- 1.2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2.3. Anlagen für Verwaltungen.

##### 3. Unzulässig sind ( § 1 (6) BauNVO ):

- 3.1. Gartenbaubetriebe,
- 3.2. Tankstellen.

#### Mischgebiete (MI)

( § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO )

##### 1. Zulässig sind:

- 1.1. Wohngebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen ( vgl. 2.1 und 3.1),
- 1.2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 1.3. Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.4. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen,
- 1.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1. Wohnungen im Erdgeschoss, wenn diese sich ausschließlich zu den Quartiersinnenbereichen orientieren und die Gebäudeteile auf der Straßenseite für eine sonstige Nutzung vorgesehen sind.

##### 3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- 3.1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,
- 3.2. Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,
- 3.3. Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
- 3.4. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.
- 3.5. Gartenbaubetriebe,
- 3.6. Tankstellen,

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

( § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 19 + 20 BauNVO )

1. In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn diese intensiv und dauerhaft begrünt werden (Dachbegrünung) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das ausnahmsweise zulässige zusätzliche Vollgeschoss - (V), (VI) bzw. (VIII) - darf nur hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieses Geschosses 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet (dabei werden die Flächen von Loggien bei der Ermittlung der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses berücksichtigt). Ein weiteres Geschoss (auch Nichtvollgeschoss) über diesem ausnahmsweise zulässigen Vollgeschoss ist nicht zulässig.
4. Die Geschossflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschossflächenzahl angerechnet.
5. Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden.

### 1.3 Bauweise

( § 22 BauNVO )

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen.
2. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschritten werden, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile oder Treppenhäuser handelt, diese max. nur 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
3. Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen.

### 1.5 Nebenanlagen

( § 14 BauNVO )

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.6 Stellplätze und Garagen

( § 9 (1) Nr.4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO )

1. Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder als in die Gebäude integrierte Garagen (Garagengeschoss, umbaute Garage) sowie in eigenständigen Parkhäusern zulässig. Dies gilt nicht für die erforderlichen Behindertenparkplätze. Besucherparkplätze entlang privater Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.
2. Ausnahmsweise können private Stellplätze öffentlich zugänglicher Einrichtungen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, wenn die Stellplätze dem Betriebspersonal der entsprechenden Einrichtung dienen oder für den Betriebsablauf erforderlich und zugleich notwendige Stellplätze im Sinne der LBauO sind.
3. Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Garagengeschosse sind - auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen nicht als Vollgeschosse gelten - als solche zu betrachten und auf die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

## 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

( § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB )

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Für den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), festgesetzt.

## 1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen - passive Schallschutzmaßnahmen

( § 9 (1) Nr.24 BauGB )

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind die Außenbauteile der Gebäude bzw. der entsprechenden Gebäudefassaden der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der im Übersichtsplan in Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 02633 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 (ergänzt durch schalltechnische Stellungnahme vom 12.09.2014) gekennzeichneten Lärmpegelbereichen wie folgt zu dimensionieren:

LPB	R'w,res dB	R'w,Wand dB	R'w,Fenster dB
II	28	35	23
III	33	40	28
IV	38	45	33
V	43	50	38
VI	48	55	43

- LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- R'w,res  
dB = resultierendes bewertetes Schalldämmmaß in dB \*
- R'w,Wand  
dB = bewertetes Schalldämmmaß der Wand in dB \*
- R'w,Fenster  
dB = bewertetes Schalldämmmaß der Fenster in dB \*
- \* = bei üblichen Raumhöhen von 2,5m, und Raumtiefen von > 5m und < 25% Fensterflächenanteil

Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumtiefen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen. Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.

Im Einzelfall kann ausnahmsweise auf die hier dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz der Gebäudebauteile verzichtet werden, wenn durch qualifizierte schalltechnische Untersuchungen belegt wird, dass durch immissionswirksame Abschirmungen oder andere Maßnahmen ein Schallschutz entsprechend DIN 18005 bzw. DIN 4109 gewährleistet wird.

Grundsätzlich ist bei der Planung der Gebäude durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf den der Rheinallee abgewandten Gebäudeseiten liegen.

Sofern dies nicht möglich ist sind bei den vorzusehenden Schallschutzfenstern entsprechende Maßnahmen zur Zwangslüftung vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind.

Letzteres gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

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

#### **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen**

( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Erhaltung: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Anpflanzen: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Baumpflanzungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen**

( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang öffentlicher Erschließungsstraßen als "Anpflanzen: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind diesen entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zuzuordnen. Es sind großkronige Laubbäume mit folgenden Mindestanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 / 18 cm.

Der Pflanzabstand der Bäume darf von Stamm zu Stamm maximal 20,0 m in Längsrichtung betragen.

#### **Baumpflanzungen entlang privater Erschließungsstraßen**

( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

Entlang von privaten Erschließungsstraßen sind mindestens einreihige Baumpflanzungen mit Laubbäumen vorzusehen.

Die Bäume sind mit einem Abstand von Stamm zu Stamm in Längsrichtung von maximal 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Maßnahmen im Bereich nicht überbauter und nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

Für Bereiche wo sich diese Grundstücksflächen vollständig oder teilweise mit Tiefgaragendachflächen überlagern, gelten für die überlagerten Bereiche die unter dem Punkt „Begrünung von Tiefgaragen“ getroffenen Festsetzungen.

Auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sind die vorstehenden Festsetzungen zur Begrünung nicht anzuwenden.

### **Begrünung von Tiefgaragen**

( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 60 % ihrer Gesamtläche dauerhaft und intensiv zu begrünen. Unter Baumstandorten ist eine mindestens 0,6 m starke Erdüberdeckung vorzusehen.

Mindestens 20 % der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendachflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Tiefgaragendachflächen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

### **Pflanzenauswahl**

( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Empfehlungen der Pflanzenauswahlliste (Punkt 5, "Hinweise / Empfehlungen") zu beachten.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO )

„Satzung über die Gestaltung, Ausführung und Begrünung baulicher Anlagen und die Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620, Luitpoldhafen West.“

### **Sockelhöhe**

( § 88 (1) Nr. 1 LBauO )

Die Sockelhöhe darf maximal 1,4 m betragen.

Die Sockelhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden darf die Oberkante Gehweg nicht unterschreiten.

### **Vorgartengestaltung / Einfriedungen**

( § 88 (1) Nr. 3 LBauO )

Bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab Hinterkante Gehweg als Mauer zulässig. Maschendraht- und Jägerzäune dürfen nicht verwendet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäudekante und öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen) nicht zulässig. Bei Pflanzungen sind Laubbäume und Laubgehölze entsprechend den Empfehlungen der Pflanzliste (Punkt 5, "Hinweise/Empfehlungen") zu pflanzen.

### **Dachformen**

( § 88 (1) Nr. 1 LBauO )

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Waagerechten zulässig. Dabei sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

### **Solaranlagen auf Dächern**

( § 88 (1) Nr. 1 LBauO )

Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig.

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.

### **Fassadenbegrünung**

( § 88 (1) Nr. 7 LBauO )

Tür- und fensterlose Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> dieser Fassadenflächen mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Als "tür- und fensterlose Fassaden" gelten solche Fassaden/Wände, die weniger als 10 % Fenster- oder Türflächen im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenfläche aufweisen.

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung gelten nicht für Fassaden- und Wandflächen, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Anbau bestimmt sind.

Von diesen Festsetzungen sind Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB zulässig

- bei Fassaden in Glas- und/oder Metallbauweise,
- bei denjenigen Teilen von Fassaden, an denen Werbeanlagen angebracht sind.

### **Dachbegrünung**

( § 88 (1) Nr. 7 LBauO )

Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen, Bereiche mit Anlagen für Solarenergienutzung oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden, sofern es sich dabei nicht um Dachflächen auf dem maximal zulässigen obersten Geschoss handelt.

### **Werbeanlagen auf privaten Grundstücken**

( § 88 (1) Nr. 1 )

1. Die Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.
2. Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltend wirken sind nicht zulässig.
4. Insbesondere unzulässig sind:
  - Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb des Schaufensters (z.B. in Firmenfarben),
  - Werbeanlagen, die sich bewegen,
  - Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechseln oder laufendem Licht,
  - Planen und Transparente,
  - Fensterbeklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken,
  - Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden,
  - Werbeanlagen, welche die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse Lisenen, Pfeiler usw.) verdecken,
  - in den allgemeinen Wohngebieten (WA): Werbepylone/Werbemasten Fahnenmaste sowie Dachwerbeanlagen,
  - in den Misch- und Kerngebieten (MI/MK): Dachwerbeanlagen gegenüber von Wohngebäuden, die so ausgerichtet sind, dass sie in die Wohnungen wirken sowie Dachwerbeanlagen, die höher als 2,10 m (3,40 m bei individuellem Buchstaben oder Logo) sind (inklusive Sockel/Ständerkonstruktion).

### **Antennen**

( § 88 (1) Nr. 6 LBauO )

1. Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind unzulässig.
2. Ausnahmsweise dürfen pro Wohngebäude zum Fernseh- und Rundfunkempfang bis zu zwei Antennen / Parabolantennen auf dem Dach des Gebäudes angebracht werden, wenn diese möglichst mittig auf dem Dach installiert werden, mindestens jedoch einen Abstand von 4,0 m von den Außenkanten des Gebäudes einhalten.

### **Anzahl notwendiger Stellplätze**

( § 88 (1) Nr. 8 LBauO )

1. Für Wohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
3. Hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") sind nicht zulässig.
4. Ausnahmsweise sind hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") zulässig, wenn diese beiden Stellplätze nur einer Wohneinheit zugeordnet sind.
5. Für sonstige Nutzungen gelten die Regelungen der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

### 3. Kennzeichnungen

( § 9 (5) Nr. 1 BauGB )

#### Hoher Grundwasserstand

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

### 4. Nachrichtliche Übernahmen

( § 9 (6) + (6a) BauGB )

#### Satzung über die Fernheizung

Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001 ( vgl. hierzu auch:

[http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt\\_Ludwigshafen/Buergernah/Rathaus/Ortsrecht/8-06.pdf](http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Buergernah/Rathaus/Ortsrecht/8-06.pdf) ). Die Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigten der im

Versorgungsgebiet der Fernheizung gelegenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke, auf denen Wärme verbraucht wird, an die Fernheizung anzuschließen (Anschlusszwang). Sie und die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter und dergl.) der angeschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf aus der Fernheizung zu decken (Benutzungszwang).

#### Überschwemmungsgebiet

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.

## 5. Hinweise / Empfehlungen

### Allgemeine Hinweise

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

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

### Hinweis auf barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.

### Hinweise zu den Festsetzungen unter Punkt 1.9

- Die im Bebauungsplan als "Anpflanzung: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind als informelle Darstellung zu betrachten. Hinsichtlich der Baumstandorte ist keine Festlegung getroffen.
- Die Standorte und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den weiteren Festsetzungen unter Punkt 1.8.
- Die Baumdarstellungen im Bereich der Rheinuferpromenade sind als Symboldarstellungen zu betrachten.
- Für die Baumscheiben anzupflanzender Bäume soll eine Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> als bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche geschaffen und erhalten werden.
- Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sollen in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan dargestellt werden.
- Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 und RAS LG 4 zu treffen.

### Empfehlungen zur Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 15-25/30m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen- begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Acer platanoides Spitz-Ahorn	x	x	x	(x)
Betula pendula Sand-Birke	x	--	x	--
Fraxinus excelsior Esche	x	x	x	--
Juglans regia Walnuss	x	--	x	--
Prunus avium Vogel-Kirsche	x	--	x	(x)
Quercus petraea Trauben-Eiche	x	x	x	--
Quercus robur Stiel-Eiche	(x)	x	x	--
Tilia cordata Winter-Linde	x	x	x	--

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen- begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Acer campestre Feld-Ahorn	x	--	x	(x)
Acer negundo Eschen-Ahorn	--	--	x	x
Acer plat. Globosum Kugel-Ahorn	--	--	x	x
Carpinus betulus Hainbuche	x	x	x	x
Crataegus carteri Apfeldorn	x	x	x	x
Crataegus coccinea Scharlach-Dorn	x	--	x	x
Crataegus crusgalli Hahndorn	x	x	x	x
Malus spec. Zieräpfel	x	--	x	x
Prunus spec. Zierkirschen	x	x	x	x
Pyrus spec. Birne	x	x	x	(x)
Sorbus aucuparia Eberesche	x	x	x	x
Sorbus aria Mehlbeere	x	x	x	(x)
Prunus padus Trauben-Kirsche	x	--	x	--

Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenmerkmale 3 x v. (m.B.)  
StU 16/18cm

Sträucher (Wuchshöhe 2-5(8)m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen- begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Amelanchier spec. Felsenbirne	--	--	x	x
Cornus florida Blumen-Hartriegel	--	--	x	x
Cornus mas Kornelkirsche	x	--	x	x
Cornus sanguineum Hartriegel	x	--	x	(x)
Corylus avellana Hasel	x	--	x	--
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	x	--	x	x
Hedera helix Efeu	x	--	x	x
Ilex aquifolium Stechpalme	--	--	x	x
Lavandula officinalis Lavendel	--	--	x	x
Ligustrum vulgare Liguster	--	--	--	x
Ligustrum v. 'Lodense' Zwerg-Liguster	--	--	--	x
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	x	--	x	--
Mespilus germanica Mispel	x	--	x	--
Rosa spec. Rosen	x	--	x	x
Salix caprea Sal-Weide	x	--	x	--
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	x	--	x	--

Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenmerkmale 2 x v.  
mind. H = 60/100cm

### **Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden und Anlagen**

Baumwürger (12)*	Celastrus orbiculatus
Spindelstrauch (2-4)*	Euonymus fortunei
Efeu (25-30)	Hedera helix
Trompetenwinde (10)*	Campsis radicans
Glyzinie (Blauregen) (10)*	Wisteria sinensis
Waldrebe (15)*	Clematis vitalba
Jelängerjelier (6)*	Lonicera caprifolium
Wilder Wein (15)	Parthenocissus tricuspidata
Kletter-Hortensie (10)*	Hydrangea petiolaris
Windenknöterisch (15)*	Polygonum aubertii

(xx) durchschnittliches Höhenwachstum in Meter

\* Kletterhilfe erforderlich

### **Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange**

Gültig für nach § 9 (5) Nr. 3 gekennzeichnete Flächen

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) zu benennen.
- Im Bereich von unversiegelten Freiflächen (Grünanlagen, Kinderspielplätze) ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch / Bodenabdeckung) die Kontaktsperre Boden/Mensch zu gewährleisten. Diese Schutzmaßnahme ist mit den oben genannten Behörden abzustimmen.
- Erforderliche Freimessungen sind durchzuführen.
- Bei Verbleib von Restauffüllungen im Untergrund ist die Zulässigkeit der Versickerung zu prüfen.

### **Allgemeingültig**

Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind zu berücksichtigen.

### **Hinweis auf wasserrechtliche Belange**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) zulässig.

### **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.

### **Hinweis auf natürliches Radonpotenzial**

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Hinweis zu DIN-Normen**

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

### **Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

### **Rückverankerung Kaimauer**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kaimauer entlang des Luitpoldhafens rückverankert ist. Die Anker mit einem Abstand zueinander von rund 2,5 m haben gemäß Bestandsunterlagen eine Länge von 18,0 m und eine Neigung von 1:3,5 (ca. 15°) bei einer Ansatzhöhe von etwa 5,0 m unter Geländeoberkante.

Sofern die Bebauung (Tiefgarage) näher als 20,0 m an die Kaimauer heranrückt, ist eine gesonderte Betrachtung der äußeren Standsicherheit der Kaimauer erforderlich.

### **Grundwasserhaltung**

Es wird darauf hingewiesen, dass für bauzeitliche Grundwasserhaltungsarbeiten in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Bereich Umwelt (4-15) einzuholen ist.