

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB)

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis/Gutachten zum Bebauungsplan.....	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	10
4.1	Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung	10
4.2	Informelle Planungen	10
4.3	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 503b " Rheinufer Süd gerade Straßenführung"	10
5	BESTANDSSITUATION	10
5.1	Nutzung.....	10
5.2	Boden/Altlasten	10
5.3	Hochwasserschutz	12
5.4	Überschwemmungsgebiet entlang des Rheins.....	13
5.5	Rheindeichordnung	13
5.6	Gewässerrandstreifen	14
5.7	Grundwasserverhältnisse	14
5.8	Schutzbrunnen	15
5.9	Kaimauer.....	15
5.10	Wasserschutzgebiete	15
5.11	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	15
5.12	Artenschutz	15
5.13	Denkmale.....	16
6	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	17
7	ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG gem. § 13 (1) NR. 2. BauGB, OB ERHEBLICHE UMWLETAUSWIRKUNGEN ZU ERWARTEN SIND	41
8	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	48
8.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	48
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	48
9	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	49
9.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB.....	49
9.2	Anhörung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	49
9.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	57
9.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	58
10	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	59

10.1 Bodenordnung.....	59
10.2 Altlastenbeseitigung	59
10.3 Flächen und Kosten	59
11 ANLAGEN	60
11.1 Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans	60
11.2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"	61
11.3 Rahmenkonzeption südlicher Bereich Rheinufer Süd.....	62
11.4 Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	63
11.5 Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB.....	100
11.6 Übersicht Nachbarbebauungspläne	108

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	15.06.15
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 41/2015 am	01.07.15
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	09.07.15 bis 10.08.15
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	28.09.15

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 m² als Obergrenze bestimmt und damit den Schwellenwert gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 70.000 m² 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. 5 Abs. 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)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen

(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44
Abs. 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324)

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)

Landesnaturchutzgesetz

(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. 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 (vgl. auch Anlage 11.1) 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
- Nachweis der Standsicherheit der Kaimauer für den Bauzustand "Aushubarbeiten Bodensanierung", IGB mbH, 17.06.2015

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 19.05.15 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 11.2) 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. 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 Rheinfrentbebauung 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 qualitätvollen 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 Rheinuferes Süd (vgl. Anlage 11.3) 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

9.2.1. 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".

9.2.2. 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.

9.2.3. 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.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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 11.3).

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 11.2).

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 Ge-

fährdung für das Wohl der Allgemeinheit insbesondere für die geplante Wohnnutzung 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 Bodenmischprobe (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**

Die Straßenböschungen an Rheinallee und Max-Pechstein-Straße, die ehemalige Lagerhausstraße und der ehemalige Hafenbereich weisen unterschiedlich mächtige anthropogene Auffüllungen auf.

Zur abfallrechtlichen Voreinstufung sind aus den aufgefüllten sandigen Böden insgesamt 10 Bodenmischproben aus den Haufwerken der ausgeführten Baggerschürfen 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 die vorhandenen Bodenverunreinigungen zu entfernen/entsorgen. Die Baugebietsflächen werden bis auf die Böschungsbereiche im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung freigemessen, sodass diese bodenschutzrechtlich unbedenklich ist.

Im Zuge der Bebauung ist sicherzustellen, dass von den ggf. noch belasteten Böschungsbereichen bodenschutzrechtlich keine Gefährdung ausgeht (z.B. durch ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Boden oder durch Beseitigung).

Lediglich die Verkehrsfläche der Max-Pechsteinstraße wird nicht saniert und weist somit Belastungen auf, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Für die geplante Sanierungsmaßnahme wurde ein Sanierungskonzept erstellt. Die Maßnahme wurde mit der Oberen Bodenschutzbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abgestimmt und wird 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 erreicht. Die Rheinwasserstände weisen für den Pegel Mannheim (Rhein-km 424,7) im Mittel folgende Werte auf:

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

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

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

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

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 si-

chergestellt, 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 Deichschutzzonen. Die Breite der Schutzzonen beträgt

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

von der Mitte der Deichkrone aus gemessen.

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

5.6 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 19.05.15 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 $GW_{\max} = 94,55 \text{ m ü. NN}$ 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 Holzspundbohlen eingefasst. Die Nutzlasten hinter der Kaimauer betragen in den 1950er Jahren 40 – 60 kN/m² (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 Anker 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;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Ergänzung: Rechtsgrundlage unter Hauptüberschrift: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>1.1 Art der baulichen Nutzung 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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO)</p> <p>1. Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	<p>Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 (5) und (6) BauNVO):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO. <p>Unzulässig sind (§1 (5) und (6) BauNVO):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO entsprechen.
<p>Begründung: 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</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<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;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</p>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 19 + 20 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Fahrstuhlauftbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden. 	<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung § 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 Fahrstuhlauftbauten, 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>Begründung: <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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>unverändert übernommen</p>	<p>1.3 Bauweise § 22 BauNVO Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.</p>
<p>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Die Baugrenzen dürfen durch unterirdische Gebäudeteile bis maximal zur Grundstücksgrenze überschritten werden, wenn es sich um Tiefgaragen handelt, diese mindestens eine 1,0 m starke Erdüberdeckung erhalten, keine Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten in Anspruch genommen werden und nachgewiesen wird, dass die Standsicherheit der Kaimauer dadurch nicht gefährdet wird (vgl. Hinweis zu Rückverankerung Kaimauer). Die Ausnahme kann nicht gewährt werden für eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze in Richtung der Max-Pechstein-Straße in Höhe der bestehenden Platanen. 4. Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen. 	<p>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 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>Begründung: Die Festsetzung, wonach nur untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenze überschreiten dürfen, dient der Klarstellung, dass klar definierte Gebäudefluchten zum öffentlichen Raum hin eingehalten werden sollen. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen wurde als Ausnahme zugelassen, um die wirtschaftliche Herstellung der nachzuweisenden Stellplätze zu erleichtern, ohne dass dies zu optischen Missständen, Einschränkungen bei der Freiflächengestaltung oder Gefährdung der Standsicherheit der Kaimauer oder der Vitalität und Standsicherheit des Platanenbestandes in der Max-Pechstein-Straße führt.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>unverändert übernommen</p>	<p>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.</p>
<p>unverändert übernommen lediglich redaktionelle Änderung: Anpassung Satzreihenfolge und Nummerierung</p>	<p>1.6 Stellplätze und Garagen § 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. Ausnahmeweise 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>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.</p>	<p>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 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>Begründung: <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>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</p>																								
<p>1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen - passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)</p>	<p>1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen -passive Schallschutzmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB</p>																								
<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<table border="1" data-bbox="1137 635 1514 863"> <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 style="margin-left: 20px;"> 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 > 5m und < 25% Fensterflächenanteil </p> <p>Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumtiefen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen.</p> <p>Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sofern dies nicht möglich ist sind bei den vorzusehenden Schallschutzfenstern entsprechende Maßnahmen zur Zwangslüftung vorzusehen.</p> <p>In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind.</p> <p>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;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<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 500m² 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 500m² 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;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</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>2. Örtliche Bauvorschriften § 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.* Sockelhöhe 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>Vorgartengestaltung/Einfriedungen 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>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.</p>	<p style="text-align: center;">bislang nicht festgesetzt</p>
<p>Begründung: <i>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.</i></p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>Solaranlagen auf Dächern (§ 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>bislang nicht festgesetzt</p>
<p>Begründung: 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.</p>	
<p>unverändert übernommen lediglich redaktionelle Ergänzung Rechtsgrundlage: (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)</p>	<p>Fassadenbegrünung Tür- und fensterlose Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro angefangener 100m² 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>Dachbegrünung (§ 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>Dachbegrünung 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"

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU</p> <p style="text-align: center;">B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT</p> <p style="text-align: center;">B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</p>
<p>Begründung: <i>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.</i></p>	
<p>Werbeanlagen auf privaten Grundstücken (§ 88 (1) Nr. 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 einzelner Buchstaben oder Logo) sind (inklusive Sockel/Ständerkonstruktion). 	<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 3m² und eine Höhe von 3m nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen an den Fassaden sind zulässig wenn sie eine Größe von 3m² 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>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"</p>
<p>Begründung: <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> <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>Antennen (§ 88 (1) Nr. 6 LBauO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Außenantennen und Mobilfunkmasten 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. 	<p style="text-align: center;">bislang nicht festgesetzt</p>
<p>Begründung: <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> <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> <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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für Wohnungen mit bis zu 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen. 2. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") sind nicht zulässig. 3. Ausnahmsweise sind hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") zulässig, wenn diese beiden Stellplätze nur einer Wohneinheit zugeordnet sind. 4. Für sonstige Nutzungen gelten die Regelungen der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in ihrer jeweils aktuellen Fassung. 	<p>bislang nicht festgesetzt</p>
<p>Begründung: <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>3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)</p> <p>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.</p>	<p>bislang als Hinweis im B-Plan aufgenommen</p>
<p>Begründung: <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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<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>	
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/Buergemah/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.	bislang nicht im B-Plan aufgenommen
Begründung: <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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>unverändert übernommen, lediglich Nummerierung angepasst: "5. Hinweise/Empfehlungen"</p>	<p>3. Hinweise/Empfehlungen</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). - Die im Plangebiet liegenden Einzeldenkmäler nach § 3 und 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 DSchPflG. Sind dauerhaft in ihrer jetzigen Form zu erhalten.
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Hinweis auf barrierefreies Bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.
<p>durch "Kennzeichnung" ersetzt (Begründung siehe Punkt "Kennzeichnung")</p>	<p>Hinweis auf mögliche erhöhte Grundwasserstände</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Hinweise zu den Festsetzungen unter Punkt 1.9</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Rheinufersperrmauer sind als Symboldarstellungen zu betrachten. - Für die Baumscheiben anzupflanzender Bäume soll eine Fläche von mindestens 3m² 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 gem. DIN 18020 und RAS LG 4 zu treffen.
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Empfehlungen zur Pflanzenauswahl (Tabellen nicht abgedruckt)</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<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"> - 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. - Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Sparte Umwelt 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 o.g. Behörden abzustimmen. - Erforderliche Freimessungen sind durchzuführen. - Bei Verbleib von Restauffüllungen im Untergrund ist die Zulässigkeit der Versickerung zu prüfen.
<p>unverändert übernommen</p>	<p>Allgemeingültig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind zu berücksichtigen.
<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"> - Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung der Sparte Umwelt (4-11) zulässig.
<p>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.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p>Begründung: 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"> • Hochwasserhandbuch Leben, Wohnen und Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: MUF, Mainz 1998), 	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

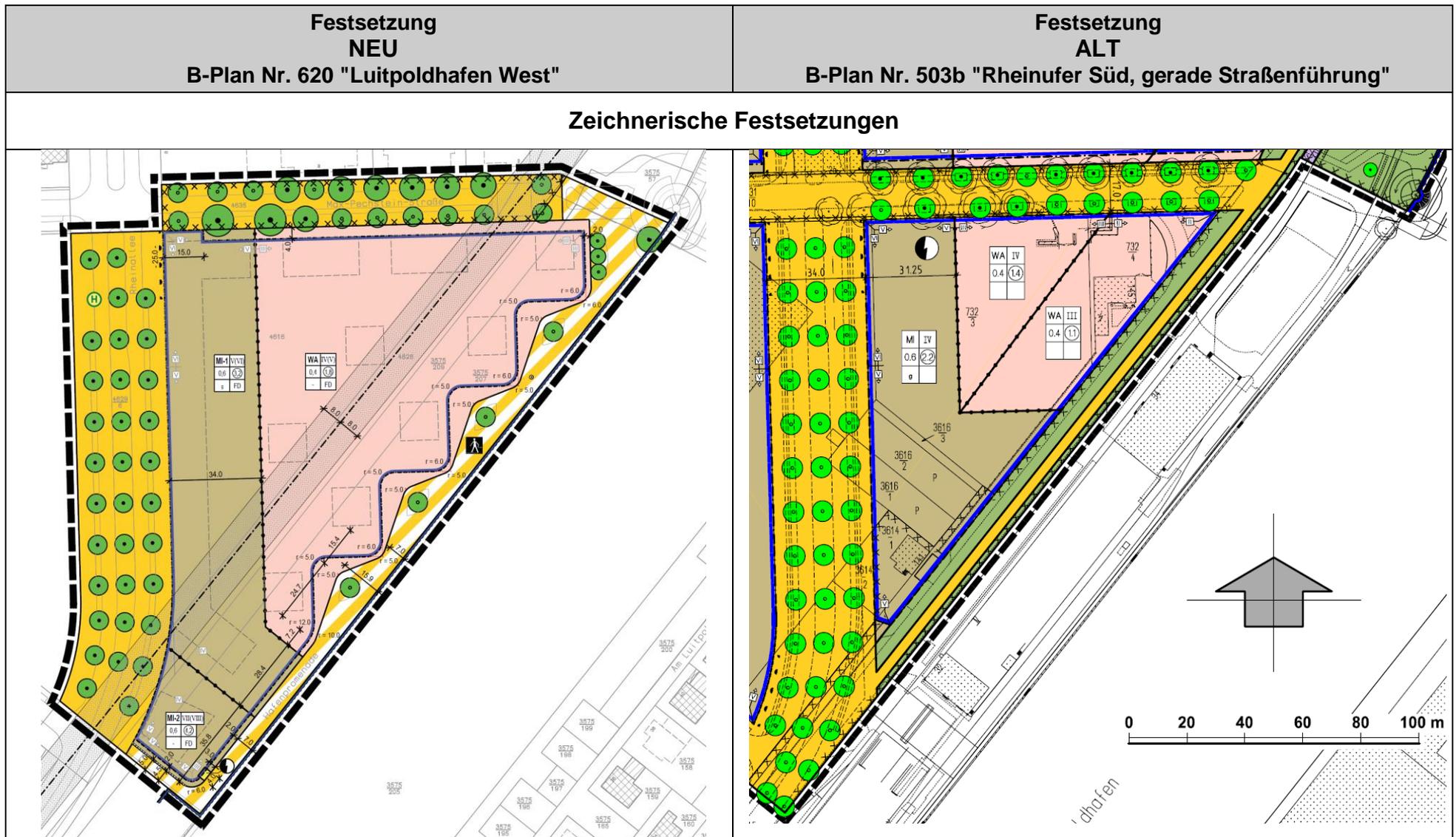
Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<ul style="list-style-type: none"> • Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2013) oder • Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. MURL Düsseldorf 1999). 	
<p>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.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p>Begründung: <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/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.</i> <i>Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (www.luwg.rlp.de › Startseite › Service › Radon-Informationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).</i></p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
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.	bislang nicht im B-Plan aufgenommen
Begründung: <i>Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.</i>	
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.	bislang nicht im B-Plan aufgenommen
Begründung: <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"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>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 der spätere Aushub für die neuen Gebäude näher als 14,0 m zur Vorderkante der Kaimauer erfolgt und tiefer als 3,5 m unter Gelände reicht, sind gesonderte Betrachtungen zur äußeren Standsicherheit der Kaimauer erforderlich.</p>	<p>bislang nicht im B-Plan aufgenommen</p>
<p>Begründung: <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>Grundwasserhaltung 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>Begründung: <i>Der Hinweis dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.</i></p>	



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">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 11.3) 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.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.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.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 oberirdische Gebäudestellung entsprechend der Rahmenkonzeption (vgl. Anlage 11.3) 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.5. <i>Verkehrsflächen</i> Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hafensperrmauer" parallel zum Hafenbecken soll prinzipiell Fußgängern vorbehalten bleiben.	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p><i>Ausnahmsweise kann dieser Bereich auch von Müllfahrzeugen und Fahrzeugen der Feuerwehr sowie ggf. für die Anlieferung oder von Fahrradfahrern genutzt werden. Generell dient diese Verkehrsfläche auch als "Deichverteidigungsweg". Die Rheinallee und Max-Pechsteinstraße wurde nicht verändert.</i></p>	
<p>6. <i>Trafostandort 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.</i></p>	
<p>7. <i>Erhalt/Anpflanzen von Bäumen 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.</i></p>	
<p>8. <i>Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Die entsprechend gekennzeichneten Flächen konnten deutlich reduziert werden, da die Wohnbau-/gemischte Bauflächen vollständig saniert und freigemessen werden.</i></p>	
<p>9. <i>Lärmpegelbereiche 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.</i></p>	
<p>10. <i>Verlauf Hochwasserschutzlinie (Freibord) 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.</i></p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 503b "Rheinufer Süd, gerade Straßenführung"
<p>11. <i>Nachrichtliche Übernahme "Richtfunktrasse 407554414 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG mit Schutzstreifen"</i> <i>Im Plangebiet verläuft eine raumbedeutsame Richtfunkstrecke. Um erhebliche Störungen der bereits vorhandenen Telekommunikationslinie zu vermeiden, dürfen Gebäude/Baukonstruktionen im diesem Bereich eine Höhe von 123m NHN (entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 28m) nicht überschreiten. Da in diesem Bereich maximal 6 Vollgeschosse zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine Konflikte entstehen. Allerdings ist zu beachten, dass auch während der Bauphase keine Baukräne in diese Richtfunktrasse ragen dürfen. Kontaktadresse bei Rückfragen: Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstr 15, 14513 Teltow, Email: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com</i></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 61.000m² 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? JA oder NEIN eintragen
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
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? JA oder NEIN eintragen
	<i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i>	nein	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1.	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen <i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i>		
2.2.1.	<i>Tiere?</i>	nein	
2.2.2.	<i>Pflanzen?</i>	nein	
2.2.3.	<i>Boden?</i>	nein	
2.2.4.	<i>Wasser?</i>	nein	
2.2.5.	<i>Luft?</i>	nein	
2.2.6.	<i>Klima?</i>	nein	
2.2.7.	<i>Landschaft?</i>	ja	nein
2.2.8.	<i>biologische Vielfalt?</i>	nein	
2.2.9.	<i>Mensch und Gesundheit?</i>	nein	
2.2.10.	<i>Bevölkerung?</i>	nein	
2.2.11.	<i>Kulturgüter?</i>	nein	
2.2.12.	<i>sonstige Sachgüter?</i>	nein	
2.2.13.	<i>Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</i>	nein	

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 voraus- sichtlich erhebliche Um- weltauswirkungen zu er- warten, die in der Abwä- gung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
2.2.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkun- gen <i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenz- überschreitenden Charakter zu rechnen?</i>	nein	
2.3.	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschli- chen Gesundheit (zum Bei- spiel bei Unfällen) <i>Ist mit Auswirkungen in Be- zug auf Risiken für die Um- welt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i>	nein	
2.4.	den Umfang und die räum- liche Ausdehnung der Aus- wirkungen <i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen be- sonderen Umfang oder eine besondere räumliche Aus- dehnung?</i>	nein	

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? JA oder NEIN eintragen
	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	nein	
2.6.3.	Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nein	
2.6.4.	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	
2.6.5.	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	
2.6.6.	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	nein	
2.6.7.	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nein	
2.6.8.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	nein	

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 voraus- sichtlich erhebliche Um- weltauswirkungen zu er- warten, die in der Abwä- gung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
2.6.9.	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nein	

Ergebnis:

Da in der dritten Spalte des Prüfungsformulars¹ 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.

¹ 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 "Schneckenudelbrück" 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 Benutzungszwangszonung für die aus der Müllverbrennung gewonnene Fernwärme befindet, gerecht.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

9.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

9.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

- 9.2.1 Schreiben der Bundesnetzagentur vom 27.05.2015
sowie Email der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 23.06.2015
(vgl. Anlage 11.4.1)

Die Bundesnetzagentur hat in Ihrem Schreiben darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Richtfunkstrecken verlaufen können, die dann beachtet werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Nachfrage bei den in Frage kommenden Richtfunkbetreibern hat sich herausgestellt, dass die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG tatsächlich eine raumbedeutsame Richtfunkstrecke unterhält, welche das Plangebiet tangiert. Diese Strecke wurde in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen Konflikten mit der zukünftigen Bebauung kommen wird (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den zeichnerischen Festsetzungen in Kapitel 6).

- 9.2.2 Schreiben der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 27.05.2015
(vgl. Anlage 11.4.2)

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass auf ihrer Fundstellenkartierung im unmittelbaren Bereich der geplanten Maßnahme zwar keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind, dennoch sollen bei der eigentlichen Baumaßnahme Auflagen beachtet werden, da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen Denkmale bekannt sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender textlicher Hinweis enthalten. Zudem wurde das Schreiben der der GAG als Grundstückseigentümerin und Erschließungsträgerin weitergeleitet, damit die Belange bzw. Auflagen der Generaldirektion kulturelles Erbe im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet werden.

Im Bebauungsplan sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

- 9.2.3 Schreiben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Mannheim vom 01.06.2015
(vgl. Anlage 11.4.3)

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim hat keine Bedenken, weist jedoch auf die Lärmemissionen der Schifffahrt hin.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan sind auch wasserseitig bereits passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden von daher sind im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen erforderlich.

9.2.4 Schreiben der Technische Werke Ludwigshafen AG (TWL) vom 09.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.4)

Die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) haben keine Bedenken angemeldet, da das Gebiet bereits ausreichend über das vorhandene Netz versorgt ist. Sie weisen jedoch darauf hin, dass sie für Aussagen zum notwendigen Versorgungsaufwand eine genaue Lage- und Leistungsangabe für die geplanten Baumaßnahmen benötigen, bei der Begründung des Baugebietes im Bereich der Versorgungsleitungen die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten sind und ein Schutzbrunnen im Gebiet entsprechend in den Bebauungsplan eingetragen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Schreiben der TWL wurde der GAG als Grundstückseigentümerin und Erschließungsträgerin weitergeleitet, damit die Belange der TWL im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet werden. Der Schutzbrunnen ist bereits als zeichnerischer Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Somit sind im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen erforderlich.

9.2.5 Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) vom 15.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.5)

Die RNV weist darauf hin, dass im Rahmen des Festivals des Deutschen Films Shuttle-Busse über die Max-Pechstein-Straße zur Schneckennudelbrücke und von dort aus weiter über die Hafepromenade und Emil-Nolde-Straße zur Rheinallee fahren. Dieser Fahrweg soll für Busse befahrbar bleiben. Es wird vorgeschlagen für diese Veranstaltung im Bereich des Aufgangs der Schneckennudelbrücke eine barrierefreie Haltestelle einzurichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan ist im fraglichen Bereich eine Verkehrsfläche festgesetzt und der Fahrweg ist prinzipiell weiterhin nutzbar. Im Rahmen der Ausbauplanung der Max-Pechstein-Straße kann der Vorschlag zur Einrichtung einer barrierefreien Haltestelle geprüft werden.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

9.2.6 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.6)

Die Deutsche Telekom weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass sich im Planbereich (insbesondere im Verlauf der ehemaligen Lagerhausstraße) Telekommunikationsanlagen befinden, die ggf. gesichert oder verlegt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Schreiben der Telekom wurde der GAG als Grundstückseigentümerin und Erschließungsträgerin weitergeleitet, damit die Belange der Telekom im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche wurden bereits geführt.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

9.2.7 Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 16.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.7)

Kabel Deutschland weist darauf hin, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt und man sich bei Realisierungsinteresse mit dem Team Neubaugebiet in Verbindung setzen soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die GAG als und Erschließungsträgerin steht mit Kabel Deutschland bereits in Verbindung. Für Kabel Deutschland wird eines von vier Leerrohren in der Medientrasse zur Verfügung gestellt.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

9.2.8 Schreiben der IHK Pfalz vom 16.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.8)

Aus Sicht der IHK rücken durch den Bebauungsplan Wohnnutzungen näher an bestehende überwiegend gewerblich und industriell genutzte Grundstücke entlang der Lagerhausstraße, der Hafenstraße und den Hafen selbst heran und es würde eine Konfliktlage mit der Folge verschärft werden, dass bestehende Betriebe Einschränkungen ausgesetzt werden könnten. Die Belange der Wirtschaft seien in die Abwägung einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gesamtbereich des südlichen Luitpoldhafens (südlich mittlere Drehbrücke) und der Teilbereich der Bestandsbebauung der Hafentriebe nordöstlich der mittleren Drehbrücke mit den angrenzenden Gebieten ist – sofern in Teilbereichen kein Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt (vgl. Anlage 11.6) – bereits heute planungsrechtlich grundsätzlich als Gemengelage im Sinne § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen. Dies ergibt sich aus dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen im Eigentum der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (Hafentriebe) und bestehender Wohnnutzung entlang der Westseite der Lagerhausstraße oder der Ostseite der Hafenstraße.

Die Stadt Ludwigshafen schafft mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 620 keine Gemengelage, vielmehr betreibt die Stadt Ludwigshafen seit mehreren Jahrzehnten im Bereich des Luitpoldhafens die Entflechtung einer bestehenden Gemengelage. Erfolgreiche Maßnahmen sind einerseits die einvernehmliche Verlagerung emittierender und expansiv ausgerichteter Nutzungen und andererseits das planerische und immissionsrechtliche Gliederungsprinzip der Vermeidung eines unmittelbaren Nebeneinanders von Gemengelagen und geplanten Wohnbauflächen, dort wo es der Bestandsschutz von Gewerbebetrieben gebietet. Dies ist auch der Grund weshalb im Bebauungsplan Nr. 620 ein Mischgebiet mit einer geringeren Schutzbedürftigkeit zwischen Gemengelagen und Wohnbauflächen eingeplant wurde. Im Übrigen liegen Gutachten zum angemessenen Abstand zum nächstgelegenen Störfallbetrieb gem. Seveso-Richtlinie und zu den schalltechnischen Gegebenheiten der nächstgelegenen Lager- und Bürogebäude der Hafentriebe vor, die eine planerische Konfliktbewältigung der Emissions-/Immissionssituation der Gemengelage bestätigen, ohne dass das bestehende Gewerbe weitere Einschränkungen befürchten muss.

Bereits in den 1990er Jahren hatten sich die Hafentriebe zu einer schrittweisen Verlagerung des nördlichen Luitpoldhafens grundsätzlich bereit erklärt, wenn die Frage nach Ersatzflächen und die Finanzierbarkeit gesichert werden können. Diese Verlagerungsbe-

reitschaft der Hafenerbetriebe fand entsprechenden Niederschlag im FNP '99 der Stadt Ludwigshafen mit dem Ziel im Bereich des nördlichen Luitpoldhafens gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Herstellung und Inbetriebnahme des neuen Containerterminals im Bereich des Kaiserwörthhafens wurden die Hafen- und Gewerbenutzungen im nördlichen Bereich des Luitpoldhafens aufgegeben. Die frei gewordenen Hafen- und Gewerbeflächen wurden von den Hafenerbetriebe an die GAG einschließlich der Wasserfläche verkauft um entsprechend der FNP-Zielsetzung Wohnbauflächen entwickeln zu können. Auf der Parkinsel, nördlich der mittleren Drehbrücke (Schwanthalerstraße), wurde in den vergangenen Jahren deshalb im Rahmen der zivilen Konversion (ehemalige Nutzung: Containerhafen sowie ein metallverarbeitender Betrieb) Baurecht für eine Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet - WA) zwischen der Straße "Am Luitpoldhafen" und der "Hafenstraße" (Bebauungsplan Nr. 580a, Rechtskraft seit 17.06.2005 und 580c, Rechtskraft seit 22.12.2010) geschaffen und bereits fast vollständig realisiert. Zudem wurde Baurecht für eine Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet - WA) unmittelbar an der Uferkante des Luitpoldhafens (Bebauungsplan Nr. 580b, Rechtskraft seit 06.06.2012) geschaffen, welche nur durch die im Eigentum der GAG befindlichen Wasserfläche des Luitpoldhafens von der angeführten Nutzung der Hafenerbetriebe an der Lagerhausstraße getrennt ist. In allen drei Bebauungsplanverfahren haben die Hafenerbetriebe keine Einwände bzw. Bedenken geäußert (Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 16.08.2004, vom 26.07.2010 sowie vom 17.09.2011), sodass keine Anhaltspunkte vorlagen, dass die aktuelle Planung für das Baufeld 6 (Bebauungsplangebiet Nr. 620) die Interessen der dort angrenzenden gewerblichen Nutzung/der Hafenerbetriebe negativ beeinflussen könnte. Die IHK hat sogar in Ihrer Stellungnahme vom 18.08.2011 zum Bebauungsplan Nr. 580b die beabsichtigte Umsetzung der Planung der Uferkantenbebauung ausdrücklich begrüßt, "weil sie auch dazu geeignet ist, die Attraktivität Ludwigshafens als bedeutenden Wirtschaftsstandort weiter auszubauen".

Zudem wird durch den Bebauungsplan Nr. 620 nicht gänzlich neues Baurecht südlich der Max-Pechstein-Straße geschaffen. Vielmehr besteht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 503 (Rechtskraft am 22.11.2000) bzw. des Änderungsbebauungsplanes Nr. 503b (Rechtskraft am 02.10.2002, vgl. Anlage 11.2) bereits Baurecht für eine gemischte Nutzung (MI) entlang der Rheinallee sowie für eine Wohnnutzung (WA) südöstlich der Max-Pechstein-Straße. Das Einvernehmen zu dieser Planung mit den Hafenerbetriebe wurde durch die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 31.05.1999 bzw. vom 19.03.2002 dokumentiert. Auch die IHK hat mit Stellungnahme vom 10.04.2002 die Planung als Areal mit idealen Voraussetzungen für eine gehobene Wohnbebauung und als gute Voraussetzung für die Ansiedlung zusätzlicher Dienstleistungsbetriebe mit hochwertigen Arbeitsplätzen, ausdrücklich begrüßt. Somit kommen mit der aktuellen Stellungnahme der IHK Zweifel auf, ob dieses Verhalten noch dem Rechtsgrundsatz von "Treu und Glauben" entspricht oder ob nicht vielmehr eine "venire contra factum proprium" (lat. Zuwiderhandlung gegen das eigene frühere Verhalten) vorliegt.

Aufgrund der oben beschriebenen Situation im unbeplanten Innenbereich sowie aufgrund der angrenzenden/benachbarten Bebauungsplangebiete mit festgesetzten und teilweise bereits realisierten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, befinden sich die gewerblich genutzten Flächen bereits heute in einer Großgemengelage, welche eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt, sind in den vergangenen Jahren auch keine Beschwerden von Anwohnern bekannt geworden, sodass die Annahme getroffen werden kann, dass die gewerbliche Bestandsnutzungen mit der Gemengelage und dem Rücksichtnahmeprinzip zurechtkommen. Offenbar haben dies

die IHK und die Hafenbetriebe in der Vergangenheit ähnlich gesehen, da in den vorhergehenden Bebauungsplanverfahren keine Bedenken zu den Plänen geäußert wurden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 620 soll nun das bestehende Baurecht dahingehend räumlich erweitert werden, dass erstmalig auch die Flächen östlich der ehemaligen Lagerhausstraße überplant werden. Diese waren aufgrund des dort verlaufenden Hafengleises bis zum Zeitpunkt der Freistellungsentscheidung gem. § 23 (1) AEG im Jahr 2006 der Planungshoheit der Stadt entzogen. Nachdem auch die Hafenbetriebe im Herbst 2013 die in ihrem Eigentum befindliche Fläche des Hafengleises im Rahmen eines Flächentauschvertrages der GAG übertragen hatten (ohne dieses Grundstück wäre die vorliegende erweiterte Bebauungsabsicht nicht möglich gewesen), konnte das Bebauungsplanverfahren weiterbetrieben werden. Im Zuge dieses Flächentausches erhielten die Hafenbetriebe das unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 3575/206. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei diesem Grundstücksgeschäft allen Beteiligten bewusst/bekannt war, wie die Flächen zukünftig genutzt werden sollen.

Bei der Anordnung der Bauflächen wurde bereits bei den Vorgängerbebauungsplänen Nr. 503 bzw. 503b im Sinne § 50 BImSchG Wert darauf gelegt, dass keine Wohnbauflächen unmittelbar auf gewerbliche genutzte Flächen ausgerichtet werden bzw. an diese angrenzen. Dies hat sich auch bei der aktuellen Bebauungsplanung nicht geändert. So grenzt an die südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 620 gelegenen Gewerbegrundstücke zunächst ein Mischgebiet an, welches von der Störimpfindlichkeit weniger sensibel ist als die nördlich davon liegenden allgemeinen Wohnbauflächen. Zudem wird durch die Festsetzung des Mischgebietes entlang der Rheinallee den Belangen der Wirtschaft im Sinne § 1 (6) Nr. 8a BauGB auch dahingehend Rechnung getragen, dass zumindest Teile der Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen und somit attraktive Flächen für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen angeboten werden können.

In der Gesamtschau kann festgehalten werden, dass bereits ohne die aktuelle Bebauungsplanung Nr. 620 die von den Hafenbetrieben genutzten Flächen entlang der Rheinallee (vormals Lagerhausstraße) nicht uneingeschränkt genutzt werden können. Bereits heute befinden sich im näheren Umfeld Wohnnutzungen bzw. es besteht Planungsrecht für Wohn- bzw. gemischte Nutzungen, sodass das gegliederte Bebauungsplangebiet Nr. 620 keine Verschlechterung der Situation bedeutet und die Belange der Wirtschaft beachtet wurden.

Selbst wenn die im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan vorgenommene Ausweitung der Baugebietsflächen zu einer gewissen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten gewerblichen Flächen führen würde, würde dem Belang der Schaffung attraktiven Wohnraumes als südlicher Abschluss des zivilen Konversionsprojektes Rheinufer Süd dennoch Vorrang eingeräumt werden. Durch den Bebauungsplan wird u.a. ein Wohnungsangebot geschaffen, welches in dieser Form und Qualität im Stadtgebiet nicht mehr angeboten werden kann und welches der Abwanderung entsprechender Bevölkerungskreise (welche auch für die ansässige Wirtschaft bedeutsam sind) entgegenwirkt. Zudem ist die Planung insgesamt dazu geeignet, die Attraktivität Ludwigshafens als bedeutender Wirtschaftsstandort auszubauen und das Image der Stadt weiter zu verbessern.

Von daher ist keine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich und die Einwendung wird zurückgewiesen.

- 9.2.9 Schreiben Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) vom 16.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.9)

Aus Sicht der Hafenbetriebe/des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) darf durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die benachbarte gewerbliche/industrielle Nutzung in der "Sonderfläche Hafen" in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht weder eingeschränkt noch erschwert werden. Sie verweisen hier insbesondere auf den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG, auf die Emissionsproblematik, auf das Gebot der Rücksichtnahme sowie auf die Belange der Wirtschaft.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gesamtbereich des südlichen Luitpoldhafens (südlich mittlere Drehbrücke) und der Teilbereich der Bestandsbebauung der Hafenbetriebe nordöstlich der mittleren Drehbrücke mit den angrenzenden Gebieten ist – sofern in Teilbereichen kein Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt (vgl. Anlage 11.6) – bereits heute planungsrechtlich grundsätzlich als Gemengelage im Sinne § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen. Dies ergibt sich aus dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen im Eigentum der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (Hafenbetriebe) und bestehender Wohnnutzung entlang der Westseite der Lagerhausstraße oder der Ostseite der Hafenstraße.

Die Stadt Ludwigshafen schafft mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 620 keine Gemengelage, vielmehr betreibt die Stadt Ludwigshafen seit mehreren Jahrzehnten im Bereich des Luitpoldhafens die Entflechtung einer bestehenden Gemengelage. Erfolgreiche Maßnahmen sind einerseits die einvernehmliche Verlagerung emittierender und expansiv ausgerichteter Nutzungen und andererseits das planerische und immissionsrechtliche Gliederungsprinzip der Vermeidung eines unmittelbaren Nebeneinanders von Gemengelagen und geplanten Wohnbauflächen, dort wo es der Bestandsschutz von Gewerbebetrieben gebietet. Dies ist auch der Grund weshalb im Bebauungsplan Nr. 620 ein Mischgebiet mit einer geringeren Schutzbedürftigkeit zwischen Gemengelagen und Wohnbauflächen eingeplant wurde. Im Übrigen liegen Gutachten zum angemessenen Abstand zum nächstgelegenen Störfallbetrieb gem. Seveso-Richtlinie und zu den schalltechnischen Gegebenheiten der nächstgelegenen Lager- und Bürogebäude der Hafenbetriebe vor, die eine planerische Konfliktbewältigung der Emissions-/Immissionssituation der Gemengelage bestätigen, ohne dass das bestehende Gewerbe weitere Einschränkungen befürchten muss.

Bereits in den 1990er Jahren hatten sich die Hafenbetriebe zu einer schrittweisen Verlagerung des nördlichen Luitpoldhafens grundsätzlich bereit erklärt, wenn die Frage nach Ersatzflächen und die Finanzierbarkeit gesichert werden können. Diese Verlagerungsbereitschaft der Hafenbetriebe fand entsprechenden Niederschlag im FNP `99 der Stadt Ludwigshafen mit dem Ziel im Bereich des nördlichen Luitpoldhafens gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Herstellung und Inbetriebnahme des neuen Containerterminals im Bereich des Kaiserwörthhafens wurden die Hafen- und Gewerbenutzungen im nördlichen Bereich des Luitpoldhafens aufgegeben. Die frei gewordenen Hafen- und Gewerbeflächen wurden von den Hafenbetrieben an die GAG einschließlich der Wasserfläche verkauft um entsprechend der FNP-Zielsetzung Wohnbauflächen entwickeln zu können. Auf der Parkinsel, nördlich der mittleren Drehbrücke (Schwanthalerstraße), wurde in den vergangenen Jahren deshalb im Rahmen der zivilen Konversion (ehemalige Nutzung: Containerhafen sowie ein metallverarbeitender Betrieb) Baurecht für eine Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet - WA) zwischen der Straße "Am Luitpoldhafen" und der "Hafenstraße" (Bebauungsplan Nr. 580a, Rechtskraft seit 17.06.2005 und 580c, Rechtskraft seit 22.12.2010) geschaffen und bereits fast vollstän-

dig realisiert. Zudem wurde Baurecht für eine Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet - WA) unmittelbar an der Uferkante des Luitpoldhafens (Bebauungsplan Nr. 580b, Rechtskraft seit 06.06.2012) geschaffen, welche nur durch die im Eigentum der GAG befindlichen Wasserfläche des Luitpoldhafens von der angeführten Nutzung der Hafenbetriebe an der Lagerhausstraße getrennt ist. In allen drei Bebauungsplanverfahren haben die Hafenbetriebe keine Einwände bzw. Bedenken geäußert (Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 16.08.2004, vom 26.07.2010 sowie vom 17.09.2011), sodass keine Anhaltspunkte vorlagen, dass die aktuelle Planung für das Baufeld 6 (Bebauungsplangebiet Nr. 620) die Interessen der dort angrenzenden gewerblichen Nutzung/der Hafenbetriebe negativ beeinflussen könnte. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 580b für die Wohnbebauung an der östlichen Uferkante des Luitpoldhafens wurde zudem explizit eine schalltechnische Untersuchung zum Thema Gewerbelärm durchgeführt, um die Verträglichkeit der Nutzung der beiden Lagerhallen/Bürogebäude Rheinallee 2 und 2a (ursprünglich Lagerhausstraße 26 +28) mit der geplanten allgemeinen Wohnnutzung zu untersuchen. Der Gutachter kam dabei zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen sogar für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiet (WA) auf der unmittelbar gegenüberliegenden Seite des Luitpoldhafens gegeben waren, weshalb in der Schlussfolgerung aus emissionsrechtlicher Sicht auch ein weniger stöempfindliches Mischgebiet (MI) nördlich dieser gewerblichen Nutzungen zulässig ist. Unabhängig davon haben die Hafenbetriebe mehrfach die Zielsetzung geäußert die beiden Lagerhallen/Bürogebäude Rheinallee 2 und 2a (ursprünglich Lagerhausstraße 26 +28) umnutzen zu wollen und hierbei auch Wohnnutzung in den Obergeschossen zu berücksichtigen. Die Hafenbetriebe ließen entsprechende Objektplanungen erstellen, die unter anderem auch Grundlage für den Flächentausch zwischen Hafenbetrieben und GAG war.

Zudem wird durch den Bebauungsplan Nr. 620 nicht gänzlich neues Baurecht südlich der Max-Pechstein-Straße geschaffen. Vielmehr besteht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 503 (Rechtskraft am 22.11.2000) bzw. des Änderungsbebauungsplanes Nr. 503b (Rechtskraft am 02.10.2002, vgl. Anlage 11.2) bereits Baurecht für eine gemischte Nutzung (MI) entlang der Rheinallee sowie für eine Wohnnutzung (WA) südöstlich der Max-Pechstein-Straße. Das Einvernehmen zu dieser Planung mit den Hafenbetrieben wurde durch die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 31.05.1999 bzw. vom 19.03.2002 dokumentiert.

Aufgrund der oben beschriebenen Situation im unbeplanten Innenbereich sowie aufgrund der angrenzenden/benachbarten Bebauungsplangebiete mit festgesetzten und teilweise bereits realisierten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, befinden sich die gewerblich genutzten Flächen bereits heute in einer Großgemengelage, welche eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt, sind in den vergangenen Jahren auch keine Beschwerden von Anwohnern bekannt geworden, sodass die Annahme getroffen werden kann, dass die gewerbliche Bestandsnutzungen mit der Gemengelage und dem Rücksichtnahmeprinzip zurechtkommen. Offenbar haben dies die Hafenbetriebe in der Vergangenheit ähnlich gesehen, da in den vorhergehenden Bebauungsplanverfahren keine Bedenken zu den Plänen geäußert wurden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 620 soll nun das bestehende Baurecht dahingehend räumlich erweitert werden, dass erstmalig auch die Flächen östlich der ehemaligen Lagerhausstraße überplant werden. Diese waren aufgrund des dort verlaufenden Hafengleises bis zum Zeitpunkt der Freistellungsentscheidung gem. § 23 (1) AEG im Jahr 2006 der Planungshoheit der Stadt entzogen. Nachdem auch die Hafenbetriebe im Herbst 2013 die in ihrem Eigentum befindliche Fläche des Hafengleises im Rahmen eines Flächentauschvertrages der GAG übertragen hatten (ohne dieses Grundstück wäre

die vorliegende erweiterte Bebauungsabsicht nicht möglich gewesen), konnte das Bebauungsplanverfahren weiterbetrieben werden. Im Zuge dieses Flächentausches erhielten die Hafенbetriebe das unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620 angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 3575/206. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei diesem Grundstücksgeschäft allen Beteiligten bewusst/bekannt war, wie die Flächen zukünftig genutzt werden sollen.

Bei der Anordnung der Bauflächen wurde bereits bei den Vorgängerbebauungsplänen Nr. 503 bzw. 503b im Sinne § 50 BImSchG Wert darauf gelegt, dass keine Wohnbauflächen unmittelbar auf gewerbliche genutzte Flächen ausgerichtet werden bzw. an diese angrenzen. Dies hat sich auch bei der aktuellen Bebauungsplanung nicht geändert. So grenzt an die südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 620 gelegenen Gewerbegrundstücke zunächst ein Mischgebiet an, welches von der Störeffindlichkeit weniger sensibel ist als die nördlich davon liegenden allgemeinen Wohnbauflächen. Zudem wird durch die Festsetzung des Mischgebietes entlang der Rheinallee den Belangen der Wirtschaft im Sinne § 1 (6) Nr. 8a BauGB auch dahingehend Rechnung getragen, dass zumindest Teile der Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen und somit attraktive Flächen für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen angeboten werden können.

Wenn die geplante Misch-/Wohnbaunutzung tatsächlich ein Störfaktor für die gewerblichen Nutzungen auf den Flächen der Hafенbetriebe wäre, kann das Verhalten der Hafенbetriebe nicht nachvollzogen werden. In der Vergangenheit haben die Hafенbetriebe die Areale zwischen der Schneckenudelbrücke und der mittleren Drehbrücke inklusive der Wasseroberfläche im Jahr 2002 der GAG veräußert (außer den beiden Lagerhallen/Bürogebäude Rheinallee 2 und 2a - ursprünglich Lagerhausstraße 26 +28 - mit umliegenden Grundstücksteilen sowie das Grundstück mit dem Hafengleis). Zuletzt hat noch im Herbst 2013 ein Grundstückstausch stattgefunden, bei dem die GAG das parallel zur ehemaligen Lagerhausstraße verlaufende Hafengleisgrundstück erhalten hat (ohne welches die vorliegende erweiterte Bebauungsabsicht nicht möglich gewesen wäre) und im Gegenzug die Hafенbetriebe wieder ein Teilbereich ihres ehemaligen Grundstücks (Flurstück Nr. 3575/206) zurückerhalten haben.

In Zusammenschau mit den o.g. Stellungnahmen "ohne Bedenken" zu den Vorgänger- bzw. benachbarten Bebauungsplänen kommen mit der aktuellen Stellungnahme der Hafенbetriebe Zweifel auf, ob dieses Verhalten noch dem Rechtsgrundsatz von "Treu und Glauben" entspricht oder ob nicht vielmehr eine "venire contra factum proprium" (lat. Zuwiderhandlung gegen das eigene frühere Verhalten) vorliegt.

In der Gesamtschau kann festgehalten werden, dass bereits ohne die aktuelle Bebauungsplanung Nr. 620 die von den Hafенbetrieben genutzten Flächen entlang der Rheinallee (vormals Lagerhausstraße) nicht uneingeschränkt genutzt werden können. Bereits heute befinden sich im näheren Umfeld Wohnnutzungen bzw. es besteht Planungsrecht für Wohn- bzw. gemischte Nutzungen, sodass das gegliederte Bebauungsplangebiet Nr. 620 keine Verschlechterung der Situation bedeutet und keine größeren Einschränkungen der gewerblichen Nutzung als bereits im status quo zu erwarten sind. Die Belange der Wirtschaft wurden beachtet.

Selbst wenn die im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan vorgenommene Ausweitung der Baugebietsflächen zu einer gewissen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten gewerblichen Flächen führen würde, würde dem Belang der Schaffung attraktiven Wohnraumes als südlicher Abschluss des zivilen Konversionsprojektes Rheinufer Süd dennoch Vorrang eingeräumt werden. Durch den Bebauungsplan wird u.a. ein Wohnungsangebot geschaffen, welches in dieser Form und Qualität im Stadtgebiet nicht mehr angeboten werden kann und welches der Abwanderung entsprechender Bevölkerungskreise (welche auch für die ansässige Wirtschaft bedeutsam sind)

entgegenwirkt. Zudem ist die Planung insgesamt dazu geeignet, die Attraktivität Ludwigshafens als bedeutender Wirtschaftsstandort auszubauen und das Image der Stadt weiter zu verbessern.

Von daher ist keine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich und die Einwendung wird zurückgewiesen.

9.2.10 Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.06.2015 (vgl. Anlage 11.4.10)

Die SGD Süd äußert ihr grundsätzliches Einverständnis mit der Planung, wenn die Vorgaben und Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigungen eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch temporäre Grundwasserhaltungen während der Bauphase bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind der GAG als Grundstückseigentümerin und Erschließungsträgerin bekannt und die darin enthaltenen Vorgaben und Auflagen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten beachtet bzw. den Investoren zur Kenntnis gebracht.

Ein Hinweis zur Genehmigungspflicht von bauzeitlichen Grundwasserhaltungen ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Im Bebauungsplan sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

9.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

9.3.1 Email der Fa. Diringer & Scheidel vom 15.07.15 (vgl. Anlage 11.5.1)

Diringer & Scheidel regen an, eine Baugrenzüberschreitung durch Tiefgaragen zuzulassen, um eine wirtschaftliche Tiefgaragenplanung zu ermöglichen und die geforderte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung ist nachvollziehbar. Unter der Bedingung, dass die Tiefgaragen mindestens eine 1,0 m starke Erdüberdeckung erhalten, keine Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten in Anspruch genommen werden, nachgewiesen wird, dass die Standsicherheit der Kaimauer dadurch nicht gefährdet wird, kann eine Überschreitung bis maximal zur Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Die Bebauungsplanfestsetzung Nr. 1.4 "Überbaubare Grundstücksfläche" wird entsprechend ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Ergänzung nicht berührt.

9.3.2 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.07.2015 (vgl. Anlage 11.5.2)

Die Deutsche Telekom weist in ihrem Schreiben erneut darauf hin, dass sich im Planbereich (insbesondere im Verlauf der ehemaligen Lagerhausstraße) Telekommunikationsanlagen befinden, die ggf. gesichert oder verlegt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Schreiben der Telekom wurde der GAG als Grundstückseigentümerin und Erschließungsträgerin weitergeleitet, damit die Belange der Telekom im Rahmen der konkreten

Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche wurden bereits geführt.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

9.3.3 Schreiben Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) vom 06.08.2015 (vgl. Anlage 11.5.3)

Die Hafenbetriebe/der BLAW weisen/weist in Ihren Schreiben nochmals auf ihre Belange/Einwendungen (vgl. Schreiben vom 16.06.15; Anlage 11.4.9) insbesondere auch zum Thema Rücksichtnahme der heranrückende Wohnbebauung auf bestehende immissionssträchtige Nutzungen hin.

Stellungnahme der Verwaltung

vgl. Stellungnahme in Kapitel 9.2.9

Es ist keine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich und die Einwendung wird zurückgewiesen.

9.4 Zusammenfassung der Abwägung

9.4.1 Belange die für die Planung sprechen

- Es wird ein attraktives Wohnraumangebot mit Alleinstellungsmerkmalen geschaffen.
- Die Planung trägt zur gesamtstädtischen Imageverbesserung bei.
- Planung dient als ziviles Konversionsprojekt der Innenbereichsentwicklung, schont damit den Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz.
- Es entsteht ein weiteres innerstädtisches Quartier in zentraler Lage, welches auch mit nicht-motorisierten Verkehrsmitteln bzw. mit dem öffentlichen Personennahverkehr problemlos erreichbar ist.

9.4.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Wohn- und gemischtgenutzten Bauflächen rücken im Süden an gewerbliche Nutzungen (insbesondere Lagerhalle) heran und unterliegen somit möglichen Gewerbe(lärm)immissionen.

9.4.3 Abwägung der Belange

Die geplante Nutzung kann theoretisch zu einer Einschränkung der möglichen Emissionen der gewerblichen Flächen (im Eigentum der der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz) entlang der Lagerhausstraße führen. Diese Flächen sind jedoch bereits ohne Aufstellung des Bebauungsplanes immissionsschutzrechtlich durch die in der Umgebung vorhandene oder planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung eingeschränkt, so dass faktisch keine weiteren nennenswerten Einschränkungen zu erwarten sind. Selbst wenn die im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan vorgenommene Ausweitung der Baugebietsflächen zu einer gewissen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten gewerblichen Flächen führen würde, würde dem Belang der Schaffung attraktiven Wohnraumes als südlicher Abschluss des zivilen Konversionsprojektes Rheinufer Süd dennoch Vorrang eingeräumt werden. Durch den Bebauungsplan wird u.a. ein Wohnungsangebot geschaffen, welches in dieser Form und Qualität im Stadtgebiet nicht mehr angeboten werden kann und welches der Abwanderung entsprechender Bevölke-

rungskreise (welche auch für die ansässige Wirtschaft bedeutsam sind) entgegenwirkt. Zudem ist die Planung insgesamt dazu geeignet, die Attraktivität Ludwigshafens als bedeutender Wirtschaftsstandort auszubauen und das Image der Stadt weiter zu verbessern.

10 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 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.

10.2 Altlastenbeseitigung

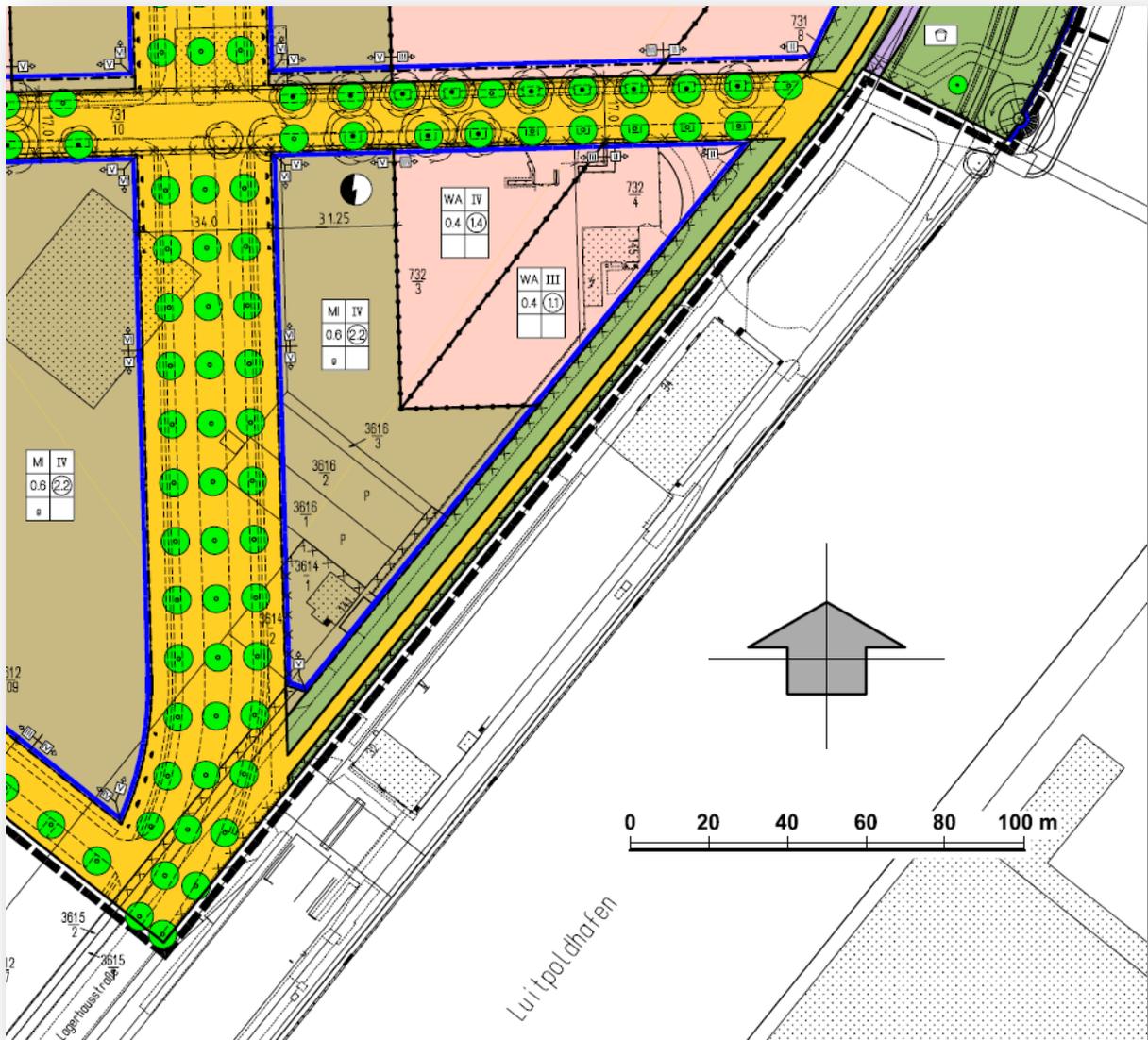
Es ist vorgesehen, dass sofern nicht bereits geschehen, die eigentlichen Baugrundstücke freigemessen werden.

10.3 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.

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



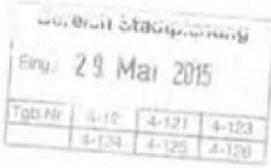
11.3 Rahmenkonzeption südlicher Bereich Rheinufer Süd



11.4 Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.1 Schreiben der Bundesnetzagentur vom 27.05.2015
sowie Email der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 23.06.2015

	Bundesnetzagentur			
<hr/>				
Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin				
Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV Stadtplanung Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen am Rhein				
				
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 4-121F.Schl3122, 18.05.15, Fr. Schlien	Mein Zeichen, meine Nachricht vom 226-10, 5593-5 Nr. 10123	☎ (0 30) 2 24 80-363 oder 2 24 80-0	Berlin 27.05.2015	
Richtfunkstrecken im Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen-Süd, Luitpoldhafen-West (Bebauungsplan Nr. 620)				
Sehr geehrte Damen und Herren,				
Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:				
<ul style="list-style-type: none">• Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.• Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.• Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu				
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Tele- kommunikation, Post und Eisenbahnen Behördensitz Bonn Tulpenfeld 4 53113 Bonn ☎ (02 28) 14-0	Telefax Bonn (02 28) 14-86 72	E-Mail poststelle@bnetza.de internet http://www.bundesnetzagentur.de	Kontoverbindung Bundeskasse Trier BfK Saarbrücken BIC: MARKDEF1590 IBAN: DE 81 590 000 00 00 590 010 20	Dienstgebäude Berlin Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin Telefax Berlin (0 30) 2 24 80-4 59

anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen **Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken** entnehmen.

In Ludwigshafen am Rhein sind außerdem **Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen** geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellulärer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.

- Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.
- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungsstatus für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.
- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

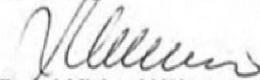
Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlagen



Bernd-Michael Hübner

Anlage 1

Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	10123
Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 08E2715 49N2829 SO: 08E2729 49N2818
Auskunftsersuchen von:	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Dezernat IV Stadtplanung 67012 Ludwigshafen am Rhein
Für Baubereich:	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen-Süd, Luitpoldhafen-West
Bauplanung:	Bebauungsplan Nr. 620

Anzahl der Strecken, Betreiber und Anschrift:

7 Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549	Düsseldorf
3 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992	München
2 E-Plus Mobilfunk GmbH	E-Plus-Straße 1	40472	Düsseldorf

Anlage 2

**Betreiber von
Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen
in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt
des Standortbereichs**

Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift
Rheinland-Pfalz	Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG Darmstädter Landstraße 184 60598 Frankfurt Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf

WG: AW: BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Link_407554414

Juergen Trojan An: Petra Schlien
Diese Nachricht ist digital signiert.

23.06.2015 14:22

Bitte zu den Stellungnahmen nehmen.

----- Weitergeleitet von Juergen Trojan/Dez4/StadTLU am 23.06.2015 14:22 -----

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "Juergen.Trojan@ludwigshafen.de" <Juergen.Trojan@ludwigshafen.de>
Kopie: Alexander Müller <alexander.mueller1@telefonica.com>, Fabian Költzsch
<fabian.koeltzsch@telefonica.com>
Datum: 23.06.2015 14:19
Betreff: AW: BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Link_407554414

Sehr geehrter Herr Trojan,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Ja, Ihre Annahme ist richtig.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-23 31 (Herr Quoc Tan Hoang / Frau
Stefanie Töpfer)
und O2-MW-BimSchG@telefonica.com
Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben:
www.telefonica.de/pflichtangaben

Von: Juergen.Trojan@ludwigshafen.de [mailto:Juergen.Trojan@ludwigshafen.de]
Gesendet: Dienstag, 23. Juni 2015 14:05
An: O2-MW-BIMSCHG
Cc: Alexander Müller; Fabian Költzsch
Betreff: WG: BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Link_407554414

Sehr geehrter Herr Quoc Tan HOANG,

verstehe ich Ihre Stellungnahme richtig, dass in einem Korridor von 16m Breite um
die "Grüne Achse" die Gebäude maximal 28m hoch sein dürfen (entspricht einer
Höhe von rund 123m NHN)?

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Jürgen Trojan

.....
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen am Rhein

Telefon: 0621 / 504-3300
Telefax: 0621 / 504-3794
www.ludwigshafen.de

----- Weitergeleitet von Petra Schlien/Dez4/StadtLU am 23.06.2015 10:52 -----

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
An: "petra.schlien@ludwigshafen.de" <petra.schlien@ludwigshafen.de>, "Uwe.Wagner@ludwigshafen.de" <Uwe.Wagner@ludwigshafen.de>
Kopie: Alexander Müller <alexander.mueller1@telefonica.com>, Fabian Költzsch <fabian.koeltzsch@telefonica.com>
Datum: 23.06.2015 10:09
Betreff: BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Link_407554414

IHR SCHREIBEN VOM: 09. Juni 2015
IHR ZEICHEN: 4-121F.Schl3122

Sehr geehrte Frau Schlien,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine unserer Richtfunkverbindungen hindurch.

- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse 407554414 geplante Gebäude/ Baukonstruktionen, im Bereich des Plangebiets, folgende Höhe nicht überschritten werden:

Link 407554414 kreuzt (dunkelgrün)

- max. Bauhöhe 28 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbereite).

- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie:

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen FußpunktAntenne			B-Standort in WG		
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek
407554414	49	28	13,3	8	27	9,66	98	22,9	120,9	49	29	26,38

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-23 31 (Herr Quoc Tan Hoang / Frau
Stefanie Töpfer)
und o2-MW-BImSchG@telefonica.com
Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben:
www.telefonica.de/pflichtangaben

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição[Anhang
"Belange_Telefonica_BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West.xlsx" gelöscht von
Juergen Trojan/Dez4/StadtLU] [Anhang
"BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Detaillkarte.jpg" gelöscht von Juergen
Trojan/Dez4/StadtLU] [Anhang
"BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Übersichtskarte.jpg" gelöscht von Juergen
Trojan/Dez4/StadtLU]

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación



BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Link_407554414
O2-MW-BIMSCHG

An: petra.schlien@ludwigshafen.de, Uwe.Wagner@ludwigshafen.de
23.06.2015 10:09

Kopie:
Alexander Müller, Fabian Költzsch
Details verbergen
Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>

An: "petra.schlien@ludwigshafen.de" <petra.schlien@ludwigshafen.de>, "Uwe.Wagner@ludwigshafen.de" <Uwe.Wagner@ludwigshafen.de>

Kopie: Alexander Müller <alexander.mueller1@telefonica.com>, Fabian Költzsch <fabian.koeltzsch@telefonica.com>

3 Attachments

Belang_Telefonica_BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West.xlsx BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Detailskarte.jpg BPlan_Nr_620_Luitpoldhafen_West_Ubersichtskarte.jpg

IHR SCHREIBEN VOM: 09. Juni 2015
IHR ZEICHEN: 4-121F-Sch3122

Sehr geehrte Frau Schlien,

aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine unserer Richtfunkverbindungen hindurch.
- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse 407554414 geplante Gebäude/ Baukonstruktionen, im Bereich des Plangebiets, folgende Höhe nicht überschritten werden:

Link 407554414 kreuzt (dunkelgrün)

- max. Bauhöhe 28 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbereiche).

- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beiliegend zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie:

Richtfunkverbindung	A- Standort in WGS84						Höhen			B- Standort in WGS84						Höhen		
							Fußpunkt ü. ü. Meer	Antenne								Fußpunkt ü. ü. Meer	Antenne	
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek		Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek		Grund	Gesamt
407554414	49	28	13,3	8	27	9,66	98	22,9	120,9	49	29	26,38	8	28	39,25	107	100	207

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
I.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web782... 23.06.2015

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-23 31 (Herr Quoc Tan Hoang / Frau Stefanie Töpfer)
und o2-MW-@tmSchG@telefonica.com
Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben: www.telefonica.de/pflichtangaben

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhora o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição.

STELLUNGNAHME / BELANGE TELEFONICA

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen						
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt Antenne ü. Meer	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt Antenne ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
407554414	49	28	13,3	8	27	9,66	98	49	29	26,38	8	28	39,25	107	100	207

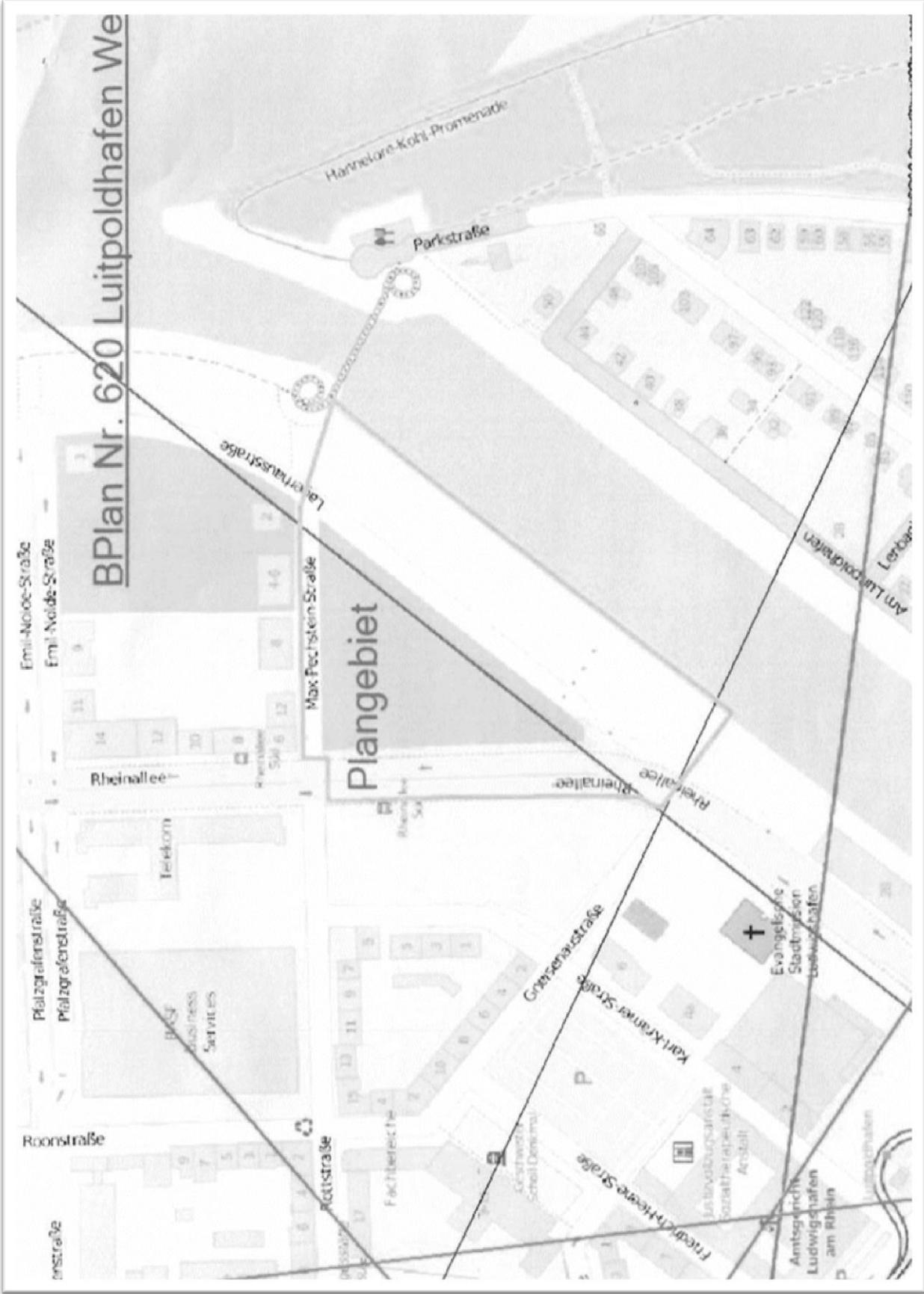
Bei Telefonica o2 Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:

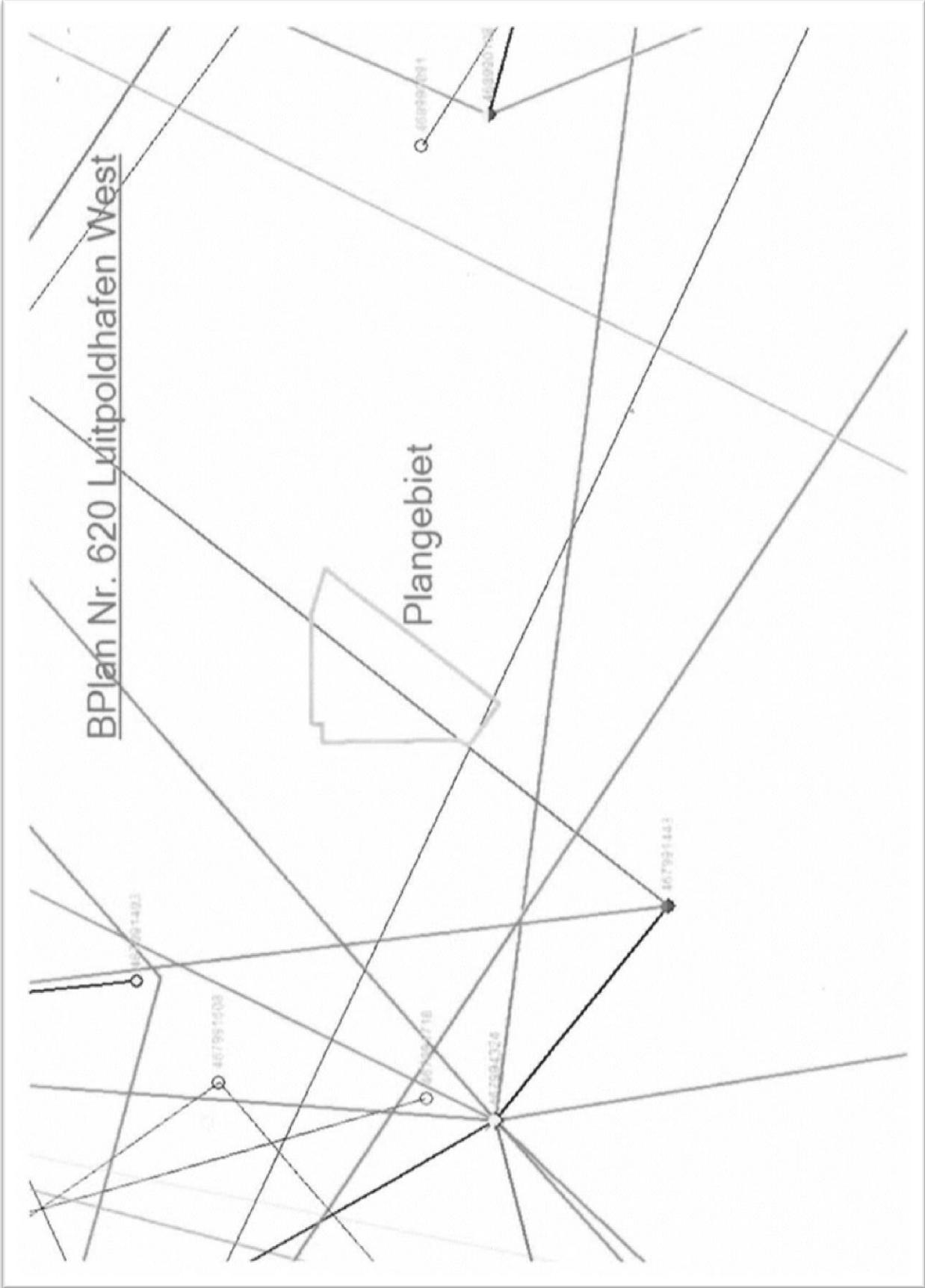
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49-30-23 69-25 33 / -2331

o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben:

www.telefonica.de/pflichtangaben





Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.2 Schreiben der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 27.05.2015

		Rheinland-Pfalz GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE								
Bereich Stadtplanung Eing.: 03. Juni 2015										
<table border="1"><tr><td>Tgb.Nr.:</td><td>4-12</td><td>4-121</td><td>4-123</td></tr><tr><td></td><td>4-124</td><td>4-125</td><td>4-126</td></tr></table>		Tgb.Nr.:	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	
Tgb.Nr.:	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer		DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Telefon 06232 675740 landesarchaeologie- speyer@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de								
Stadt Ludwigshafen am Rhein Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen										
Mein Aktenzeichen 716/2015az1	Ihr Schreiben vom 18.05.2015 AZ.:4- 121F.Sch13122	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760							
			27.05.2015							
Betr.: Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in LU-Süd; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.										
Sehr geehrte Damen und Herren,										
in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:										
<ol style="list-style-type: none">1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit										
1/2										
Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	Parkmöglichkeiten Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich		LANDESARCHÄOLOGIE							



wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.3 Schreiben des Wasser- und Schiffsamtes Mannheim vom 01.06.2015

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Eing. 08 Juni 2015

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Hinweis:
 Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeiten zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<u>Gemeinde:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen	Telefon: 0621-504-3300 Fax: 0621-504-3794	Az.: 4-125H. Tro Bearbeiter: Herr Trojan
---	--	---

Flächennutzungsplan:

Bebauungsplan für das Gebiet: Nr.620 "Luitpoldhafen West" in Ludwigshafen-Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Sonstige Satzung:

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:

<u>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</u> Wasser- und Schiffsamt Mannheim, C 8, 3, 68159 Mannheim	Bearbeiterin: Hüber-Schneider E@mail: constanze.hueber-schneider @ wsv.bund.de Telefon: 06211 1505-331 Fax: - 155
--	---

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes:

1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.	
Einwendungen:	
Rechtsgrundlagen:	
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):	
<input checked="" type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Auf die Lärmemissionen der Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Rhein und dem Luitpoldhafen wird hingewiesen.	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigen Grund, mit der Begründung und ggf. Nachweisen:	
Elmülheim, 01.06.2015 Ort, Datum	i.A. Hüber-Schneider, KAFr. Unterschrift, Dienstbezeichnung

2

11.4.4 Schreiben der Technische Werke Ludwigshafen AG (TWL) vom 09.06.2015


Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

Bereich Stadtplanung

Empf. 15. Juni 2015

Tab.Nr.	4-12	4-124	4-126
		4-125	4-126

Göbel Anette
fon 0621-505 2715
fax 0621-505 2840
anette.goebel@twl.de

09. Juni 2015 / Hor
Seite 1 / 2

**Bebauungsplan Nr. 620 Luitpoldhafen - West
in Ludwigshafen - Süd**

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Asset Management TAA Göa 2715
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Wasser und Fernwärme ausreichend über das vorhandene Netz versorgt.

Derzeit werden die im künftigen Baufeld vorhandenen Versorgungsleitungen nach Absprache mit der Stadt umgelegt und außer Betrieb genommen. Die Umlegung der Stromleitungen erfolgt über die Rheinallee und Max-Pechstein-Straße. Die Wasserleitung wird später im neuen Bereich entlang der verlängerten Rheinschanzpromenade gelegt.

Um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand vom Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen zu können, ist eine genaue Lage- und Leistungsangabe der geplanten Baumaßnahmen notwendig.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63545500100000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Glaubiger-ID: DE51TWL00000023883

09/13/067



Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

2. Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

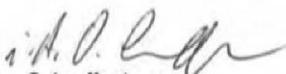
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 620** liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG:

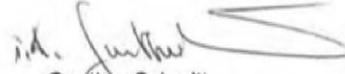
- **Gemarkung Ludwigshafen, Fl.St.Nrn.: 3575/57, 4628, 4635 u. 4629/6:** hier befinden sich verschiedene TWL-Versorgungseinrichtungen, die über Konzessionsvertrag gesichert sind. Für das Grundstück Fl.St.Nr. 4628 besteht eine Dienstbarkeit zugunsten TWL AG. Aufgrund der Abstimmung zwischen der GAG/Stadt und TWL werden für diese Teilfläche die dortigen Versorgungseinrichtungen der TWL umgelegt, die Dienstbarkeit für die neu entstehende Teilfläche gelöscht.
- **Gemarkung Ludwigshafen, Fl.St.Nr.: 3575/207:** hier befindet sich der TWL-Wasserversorgungsbrunnen A 53II, s. beigefügten Lageplan. Dieser Brunnen war nur privatrechtlich mit dem Vorbesitzer der Fläche gesichert. Aufgrund der Abstimmung zwischen der GAG/Stadt und TWL wird diese Fläche später zurück an die Stadt übertragen. Dann erfolgt hier die Absicherung in „LIMAS“. Bitte zeichnerisch eintragen.
- **Gemarkung Ludwigshafen, Fl.St.Nrn.: 3575/209, 3575/210 u. 4616:** hier bestehen gemäß der aktuellen Grundstücksdatenbank keine Versorgungseinrichtungen der TWL.

Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrreichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung


Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1:1000 DIN A2

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuer
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63945500100000000133
BIC: LUHSD63333
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023883

6 00721 06/13 em

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.5 Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) vom 15.06.2015

RNV GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim
Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Emp: 19. Juni 2015

Tp.Nr:	4-12	4-121	4-125
	4-124	4-125	4-126

rnv GmbH
Möhlstraße 27
68165 Mannheim

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Bearbeitet von:
Jasna Milicevic
Telefon: + 49 (0)621 465 -1729
E-Mail: infrastrukturfragen@rnv-online.de

Mannheim, 15. Juni 2015

Ihr Schreiben vom 18.05.2015, Ihr Zeichen: 4-121F.Schl3122

**Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in LU-Süd
hier: Beantwortung der Behörde, gemäß § 4, Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu Ihrem Schreiben vom 18.05.2015 nehmen wir wie folgt Stellung:

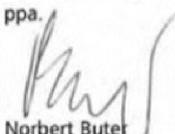
Für das jährlich stattfindende Festival des deutschen Films auf der Parkinsel setzt die rnv GmbH Shuttle-Busse ein, die über die Max-Pechstein-Straße zur Schneckenudelbrücke verkehren und von dort aus weiter über die Hafepromenade zur Emil-Nolde-Straße fahren. Dieser Fahrweg sollte für Busse befahrbar bleiben. Es wäre aber auch alternativ ein Wendeplatz für Busse im Bereich der Schneckenudelbrücke denkbar.

Wir schlagen vor, im Bereich des Aufgangs zur Schneckenudelbrücke eine barrierefreie Haltestelle einzurichten, die für Busse gerade anfahrbar sein muss und in der Max-Pechstein-Straße oder in der Rheinpromenade liegen sollte. Die Haltestelle würde nur während des Filmfestivals benutzt.

Außerdem verkehren im Maßnahmensgebiet -Rheinallee - Buslinien der rnv. Die rnv geht davon aus, dass der Buslinienverkehr durch Ihre Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

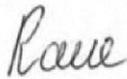
Sollten Beeinträchtigungen vorhersehbar sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an Hr. Heel, FB 522, Tel.: 0621 465 -5312, E-Mail: B.heel@rnv-online.de, um sich abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
ppa.



Norbert Buter

i. V.



Dr. Peter Raue

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstraße 27, 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 11 000 Fax: 06 21 4 65 17 42
Verkehrsleistungen: Ludwigshafen, Mannheim, Mainz, Speyer
Kundenleistungen: Mannheim, Speyer, Ludwigshafen
Umsatzsteuerbefreiung: Umsatzsteuer: Umsatzsteuergesetz § 4 Nr. 10
Kontaktstellen für: Verkehrsleistungen: Mannheim
Verkehrsleistungen: Mannheim

Deutsche Bank Mannheim KFS-19 0409 00000 BLZ 670 100 10
IBAN DE 7507 0010 0004 9900 0000 WIC 0407 00 0000 000
Postbank Ludwigshafen KFS-19 0409 00000 BLZ 670 100 10
IBAN DE 55 52 1 100 000 00 0000 0000 WIC 0407 00 0000 000
100 100 10 00 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.6 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.06.2015



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
- Stadtplanung -
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Eing. 18 Juni 2015

Tab.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

REFERENZEN Fr. Schlien vom 18.05.2015
ANSPRECHPARTNER PTI 21- PB 6, Annegret Kilian; Az.: 234488
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632, Telefax 0621/72490054
DATUM 15. Juni 2015
BETRIFFT Stellungnahme zum BPL Nr.620 „Luitpoldhafen West“ in Ludwigshafen-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befindet sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die gesichert bzw. umgelegt werden müssen.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes ist der Rückbau von Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien (im Lageplan gelb markiert) beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der Telekommunikationslinien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen Telekommunikationslinien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können oder alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer Telekommunikationslinien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Sollten die Telekommunikationsleitungen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, bitten wir zur Sicherung der TK-Leitungen, die nicht mehr in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathels, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

021 036 199-30P



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 15.06.2015
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen, Städtebauliche Planung Süd
BLATT 2

BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PT1 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Gredel, Tel. 0621/294 -6142 oder Email: klaus.gredel@telekom.de), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Ergänzend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass das Plangebiet nicht von Richtfunkstrecken betroffen ist. Sollte sich jedoch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergrößern bzw. verschieben, ist eine erneute Überprüfung der Betroffenheit unserer Richtfunkstrecken erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage
Lageplan

i. A.

Annegret Kilian

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.7 Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 16.06.2015



**Stellungnahme S00056483, Ludwigshafen - Bebauungsplan Nr. 620
"Luitpoldhafen West"**

Koordinationsanfragen An: petra.schlien

16.06.2015 16:50

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein - Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00056483
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 16.06.2015
Ludwigshafen - Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.05.2015.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.8 Schreiben der IHK Pfalz vom 16.06.2015



IHK Pfalz

Bereich Stadtplanung			
Empf. 19. Juni 2015			
Top.Nr.	4-120	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen
Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

*Was per Fax
am 17.6.2015*

16. Juni 2015
Jürgen Vogel
Standortpolitik
Tel. 0621 5904-1500
Fax 0621 5904-1504
Juergen.Vogel@pfalz.ihk24.de
www.pfalz.ihk24.de

Ihr Schreiben vom 18. Mai 2015; Ihr Zeichen: 4-121

Hier: Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in LU-Süd, Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie verbindlichen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz an dem oben beschriebenen Verfahren. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen, attraktiven Bebauung entlang der Westseite des Luitpoldhafens zu schaffen. Dabei orientiert sich der Bebauungsplan an der bereits realisierten, nördlich angrenzenden Bebauung und soll das Quartier „Rheinufer Süd“ nach Süden abschließen.

Aus Sicht der IHK Pfalz rücken durch den Bebauungsplan Nr. 620 Wohnnutzungen spürbar näher an bestehende, überwiegend gewerblich und industriell genutzte Grundstücke entlang der Lagerhausstraße, der Hafenstraße (auf der Parkinsel) und den Hafen selbst heran. Bereits der sich unmittelbar im Süden an das Plangebiet anschließende Bereich wird gewerblich genutzt. Nach Süden hin schließt sich dann die Lagerhausstraße mit der Hafenstraße und den Flächen des Luitpoldhafens an. Dadurch schafft die Stadt eine Gemengelage, in der Nutzungen unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen. Wie der VGH Baden-Württemberg erst in einem Urteil vom 29.04.2015, 3 S 1122/14, festgehalten hat, hat eine Gemeinde sich bei der Überplanung solcher Bereiche um eine Beseitigung bereits vorhandener Nutzungskonflikte zu bemühen. Dabei ist eine Abwägung dann fehlerhaft, wenn durch die Überplanung eine Konfliktlage weiter verschärft wird.

Aus Sicht der IHK Pfalz droht hier eine entsprechende Konfliktlage. Durch das Planvorhaben rücken Wohnbebauung und sonstige schutzwürdige Nutzungen näher an die gewerblichen und industriellen Nutzungen heran. Dies kann dazu führen, dass Bestandsbetriebe Einschränkungen ausgesetzt sind, also zum Beispiel Emissionen reduzieren oder vermeiden und insbesondere bei der wesentlichen Änderung von Nutzungen mit Restriktionen rechnen müssen.

Dienstleistungszentren der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
Ludwigsplatz 2 - 4 | 67059 Ludwigshafen | Tel. 0621 5904-0 | Fax 0621 5904-1214 | info@pfalz.ihk24.de
Europaallee 14 | 67657 Kaiserslautern | Tel. 0631 41448-0 | Fax 0631 41448-2704
Im Grein 5 | 76829 Landau | Tel. 06341 971-2510 | Fax 06341 971-2514
Adam-Müller-Straße 6 | 66954 Pirmasens | Tel. 06331 523-2610 | Fax 06331 523-2614

1/2

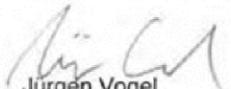
Wirtschaft digital.
Grenzenlos. Chancenreich.

Daher sehen wir die Gefahr, dass durch die Planungen Belange der Wirtschaft beeinträchtigt werden können. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8a) und c) BauGB hat eine angemessene Abwägung zwischen den Interessen der Wirtschaft (mittelständische Struktur in der Umgebung, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) mit den Anforderungen eines Plangebietes, was überwiegend der Wohnnutzung dient, zu erfolgen.

Die IHK Pfalz vermisst vorliegend eine entsprechende Abwägung und Gewichtung der Interessen und sieht durch die Planungen daher die Möglichkeit, dass Belange der Wirtschaft in der Umgebung des Plangebietes nicht nur geringfügig beeinträchtigt werden können.

Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 620 und möchten anregen, eine Abwägung zwischen den Interessen der Unternehmen im Umfeld und den vorgesehen Wohnnutzungen nachzuholen.

Freundliche Grüße
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz


Jürgen Vogel
Geschäftsführer

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.9 Schreiben Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) vom 16.06.2015

Bereich Stadtplanung			
Eng. 17. Juni 2015			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Kurzbrief

**H A F E N B E T R I E B E
LUDWIGSHAFEN AM RHEIN GMBH**

HAFENBETRIEBE LUDWIGSHAFEN AM RHEIN GMBH
Postfach 21 06 24 - 67006 Ludwigshafen

67061 Ludwigshafen
Zollhofstraße 4, Hochhaus, 21. Obergeschoß
Telefon: (06 21) 59 84 - 0
Telefax: (06 21) 59 84 - 135

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

Durchwahl: 59 84 - 119
Sachbearbeiter: R. Arndt
Unser Zeichen: Ar

67012 Ludwigshafen

Datum: 16.06.2015

Betreff: B-Plan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in Ludwigshafen Süd
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Bezug: Az.:4-125H.tro

Sehr geehrter Herr Trojan,

als Anlage erhalten Sie

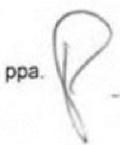
Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange zu B-Plan
Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in Ludwigshafen Süd
(Ausgefülltes Formblatt TOB)

Mit der Bitte um

Kenntnisnahme
 Stellungnahme
 Erledigung
 Anruf
 zum Verbleib

Bemerkungen:

Mit freundlichen Grüßen

 ppa.  

Handelsregister Ludwigshafen am Rhein:
Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH Nr. B 1150 Lu

Aufsichtsratsvorsitzender:
Staatssekretär
Günter Kern

Geschäftsführer:
Franz Josef Reindl

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeiten zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<u>Gemeinde:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen	Telefon: 0621-504-3300 Fax: 0621-504-3794	Az.: 4-125H.Tro Bearbeiter: Jürgen Trojan
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:		
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Nr. 620 "Luitpoldhafen West" in Ludwigshafen Süd		
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:		
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:

<u>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</u> Betrieb Landeseigener Anlage an Wasserstraßen (BLAW) Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH beide: Zollhofstraße 4 67061 Ludwigshafen	Bearbeiter: Robert Arndt <u>E@mail:</u> Robert.Arndt@haefen-rip.de Telefon: 0621/5984-119 Fax: 0621/5984-135
<input type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:	

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Einwendungen:

I. § 50 BImSchG – Trennungsgrundsatz / Optimierungsgebot

In der Bauleitplanung sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich vermieden werden“.

Daher bedarf es besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren (geplante) Nutzungen, die sich beeinträchtigen können, zu gestalten. Das Mittel dazu ist in der Bauleitplanung die Abwägung und die Optimierung der Situation.

Das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ist der eigentlichen Abwägung quasi vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.

Sollen in diesem Rahmen wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es entscheidend auf die jeweilige Gewichtung der Belange und deren Abwägung an, weil vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten abgewichen werden soll. Erfasst werden nach Sinn und Zweck des § 50 BImSchG nicht nur der Schutz der Wohnnutzung, sondern je nach Nutzung auch Kern- und Gewerbegebiete.

Werden zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen, so ist ein noch stärkeres Augenmerk darauf zu richten, welche Belange berührt sind. Es sind also in der Abwägung gleich mehrere Hürden zu überwinden. Zum einen muss begründet werden, warum eine solche Gemengelage geplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in der Gemengelage mit so niedrigen Abständen geplant werden.

Im Rahmen des Optimierungsgebots ist dabei in diesem Fall insbesondere zu berücksichtigen:

Geplante Nutzung und vorhandene Nutzung sind so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) soweit wie möglich vermieden werden. Ein vollständiges Vermeiden ist angesichts der Planung jedoch ausgeschlossen. Daher ist auf die Belange des Bestandsschutzes auch schon unter dem Gesichtspunkt der Flächenzuordnung hinzuweisen.

Dabei kommt es insbesondere auf die Gewichtung der Belange durch den Planungsträger an, wenn die vorhandene, immissionsträchtige Nutzung einer konfliktträchtigen Gemengelage ausgesetzt wird. Gerade in diesem Fall kommt es auf einen ausgewogenen Ausgleich der verschiedenen Interessen und Belange an, denn hier können bei bestehender Planung die Flächen kaum anders zugeordnet werden. Somit sind die Belange der bestehenden Nutzung und der Betrieb insbesondere der verbleibenden Hafenanlagen in einen Ausgleich mit der neuen Nutzung zu bringen.

Dies betrifft im vorliegenden Fall die hafenrelevanten Nutzungen, die gewerblich/industriellen Nutzungen entlang der Lagerhausstraße und der Hafenstraße. Je näher schutzwürdige Nutzungen an die bestehenden Flächen heranrücken, desto eher sind die Betriebe Belastungen und Gefahren ausgesetzt, insbesondere bei möglichen wesentlichen Änderungen.

II. § 1 BauGB – Planerisch relevante Belange

1. Grundsatz der Konfliktbewältigung

Das angesprochene Optimierungsgebot des § 50 BImSchG führt dazu, dass die ohnehin einzubringenden

Belange des Immissionsschutzes besondere Berücksichtigung finden und zu einer Einschränkung der planerischen Gestaltungsfreiheit führen.

Das Optimierungsgebot ist aber auch eine konkrete Ausgestaltung des allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen.

Hintergrund dessen ist die Tatsache, dass Konflikte, die sich stellen können, kaum bewältigt werden können, wenn die Vorhaben bereits realisiert sind. Daher ist auf einer möglichst frühen Planungsstufe der Versuch zu unternehmen, etwaige Konflikte zu bewältigen.

Die vorhandene Nutzung ist dabei der neuen gegenüber zu stellen. Kompensatorische Maßnahmen zu Gunsten der vorhandenen Nutzung sind vom Planungsträger zu prüfen.

Die Planung schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Hafen- bzw. gewerblich/industriellen Nutzungen - in Kombination mit den weiteren jüngst aufgestellten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen im Bereich der Parkinsel - sorgen nicht für eine Konfliktbewältigung, sondern begründen oder verstärken Konflikte.

2. Planerische Bestandsaufnahme

Entsteht durch die Planung einer Gemeinde eine Gemengelage, durch die Gebiete von unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, so führt dies nicht nur zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet (vgl. BVerwG, UPR 1985, Seite 29; OVG Münster, Entscheidung vom 07.03.2006, AZ. 10 D 43/03.NE).

Eine tatsächliche und planungsgebundene Vorbelastung führt nämlich auch zu einer Duldungspflicht derer, die sich in dem sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Ein bloß dinglich gesicherter Verzicht ist zur Konfliktbewältigung in der Flächennutzungsplanung nicht ausreichend, vielmehr muss eine planungsrechtliche „Absicherung“ erfolgen. Das bedeutet im konkreten Fall, dass nicht nur die Belange einzustellen sind, die sich aus der neuen Nutzung ergeben. Vielmehr sind auch die Belange, welche die vorhandene Nutzung betreffen, angemessen zu berücksichtigen. Es bedarf insbesondere dieser Begründung zur Gestaltung der Gemengelage. Eine Konfliktbewältigung darf insbesondere nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn diese Bestandsschutz genießen.

Aus diesem Grund ist eine umfassende planerische Bestandsaufnahme, auch möglicher Emissionen und Immissionen vorzunehmen.

3. Alternativenprüfung

Gerade bei der Planung von Gemengelagen, erst recht bei einer solchen mit geringen Abständen zwischen den Nutzungen, ist wie bei jeder räumlichen Planung die Alternativenprüfung Teil des Abwägungsvorgangs. Diese spielt nicht nur in der Abwägung selber eine Rolle, sondern vielmehr schon bei der Sammlung, Gewichtung und Bewertung der Belange.

Unter dem Gesichtspunkt des Erhalts bestehender Nutzungen entlang der Lagerhausstraße und der Hafenstraße sind nicht nur die verschiedenen Belange zu sammeln, zu gewichten und in einen Ausgleich zu bringen. Vielmehr sind schon im Vorfeld Alternativen zur gegenwärtigen Planung zu prüfen. Mögliche Alternativen sind zum Beispiel auch Pufferzonen (zum Beispiel Gebäuderiegel, Parkhaus) zwischen industrieller Nutzung und geplanter Nutzung. Der Bebauungsplan beinhaltet zwar einen Riegel und Festsetzungen zur Lage schutzwürdiger Räume, gleichwohl rückt aber die Wohnbebauung ohne weitere "Sicherheitsabstände" an die Hafen- bzw. gewerblich/industrielle Nutzung heran.

4. Gebot der Rücksichtnahme

Nicht nur das konkrete Vorhaben (§ 15 BauNVO), sondern bereits die Bauleitplanung hat das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Es bezeichnet den Inhalt der Planung und zeigt die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auf. Die Umgestaltung des Gebietes wie auch seiner Umgebung wird durch das Gebot der Rücksichtnahme gesteuert.

Das bedeutet im konkreten Fall aber, dass eine neue Nutzung, welche die angrenzenden, bestehenden ausschließt, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderläuft. Planungen haben sich an dem Bestand zu orientieren und neue Nutzungen daran auszurichten. Das schließt eine Planung zur Umgestaltung eines Gebietes nicht aus, aber es zeigt die Grenzen auf. Die neue Planung findet ihre Grenzen dort, wo zulässige Nutzungen bereits bestehen.

Der verbleibende Teil des Luitpoldhafens einschließlich der Hafen- bzw. gewerblichen/industriellen Nutzungen auf der Parkinsel ist eine solche bestehende Nutzung. Eine neue, „heranrückende“ Nutzung hat dem schon in der

Phase der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

III. Einzelne Belange/Begründungen des Entwurfs

1. Lärmeinwirkungen

Die Gewerbelärmbelastung ist ebenso wie die Verkehrslärmbelastung als Belang in die Begründung einzustellen und zu gewichten. Insoweit kann auf die oben genannte Vorbelastung hingewiesen werden.

In diesem Zusammenhang ist nur ergänzend darauf hinzuweisen, dass auch dieser Umstand Teil der o. a. Konfliktbewältigung ist. Auch hinsichtlich der zukünftigen Nutzung ist nicht nur auf die gegenwärtige Lärmsituation hinzuweisen.

Es ist nämlich nicht nur nicht auszuschließen, dass die Verkehrslärmimmissionen zunehmen. Es ist gerade das Ziel der zukünftigen Nutzung, dass zahlreicher Verkehr in Richtung auf das Plangebiet erfolgt. Dies hat zwangsläufig eine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen zur Folge.

Im Interesse der vorhandenen Nutzung ist dabei zu berücksichtigen, wie An- und Ablieferverkehr für die Industrie- bzw. Hafentflächen, An- und Ablieferverkehr für diese Flächen sowie der Kundenverkehr kanalisiert und einander zugeordnet werden. Insoweit fehlen Daten, um diese für die verschiedenen Nutzungen wichtigen Belange überhaupt gewichten zu können. Das betrifft sowohl die zahlenmäßige Darstellung des Verkehrs als auch das Verhältnis der Emissionen und Immissionen zwischen Vorbelastung, Neubelastung und Summationseffekten.

Die Bewältigung dieser Belange ist im Bebauungsplanverfahren auszugestalten.

Nur ergänzend ist insoweit auf die Vorgaben zur Lärminderungsplanung (47 a ff. BImSchG) sowie zur Luftqualitätsüberwachung (§ 44 ff. BImSchG) hinzuweisen.

2. Staubemissionen und sonstige Emissionen

a) Allgemeines

Die Emissionen, die aus den Hafen- bzw. gewerblichen/industriellen Nutzungen sowie dem dazu gehörenden An- und Ablieferverkehr und den Be- und Entladevorgängen resultieren, sind Ausprägung der Nutzung und damit letztlich unvermeidbar.

Insoweit ist auf die Ausführungen zu I. und II. hinzuweisen.

Die konkrete Emissionssituation führt durch die Bebauungsplanung zu einer konflikträchtigen Gemengelage.

b) Auswirkungen der Planung auf den Luitpoldhafen

Als Belange der Hafenbetriebe als Betreiberin sowie BLAW als Eigentümerin sind dabei insbesondere zu nennen:

- Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 7 Nr. 8 a BauGB)
- Eigentumsschutz (Art. 14 GG)
- Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes (Art. 14 GG)
- Gebot der Rücksichtnahme; Grundsatz der Verhältnismäßigkeit
- Bestandsschutz
- Interesse an funktionierender Hafenwirtschaft

Daher muss darauf hingewiesen werden, dass nicht nur Hafen- bzw. gewerblich/industrielle Nutzungen entlang der Lagerhausstraße und Hafenstraße ein „Störfaktor“ sein kann.

Vielmehr stellt die geplante, neue Wohnnutzung ebenfalls einen „Störfaktor“ dar. Der Entwurf dieses Plans darf aber nicht eine Gewichtung der Belange und die endgültige Abwägung vorwegnehmen. Dieser Gesichtspunkt, der äußerst knapp ausgeführt ist, ist nicht erst in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, sondern im Sinne der Konfliktbewältigung bereits im Stadium des Bebauungsplans.

Das bedeutet aber zugleich, dass die Tatsachen in der Bestandsaufnahme umfassend zu erfassen sind. Ansonsten ist eine sachgerechte Gewichtung und Abwägung nicht möglich.

Zur Berücksichtigung und Gewichtung der Belange ist es jedoch unerlässlich, genaue Angaben nicht nur zu den bloßen Emissionen der Hafen bzw. gewerblich/industriellen Nutzungen, sondern auch zu den Emissionen im Umfeld, zum Beispiel durch Zielverkehr sowie Be- und Entladevorgänge, und zu den daraus resultierenden Immissionen zu erfassen und zu dokumentieren.

Nur wenn Art und Ausmaß der Emissionen und die Auswirkungen auf künftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen berücksichtigt werden, kann eine ausgewogene Abwägung stattfinden.

Die Ausführungen im Entwurf geben die Bedeutung des Luitpoldhafens für den Hafen, für die Wirtschaft und die Region Vorderpfalz unzureichend wieder. Die Hafenerbetriebe und die gewerblichen/industriellen Nutzer sind zentraler Punkt für die Hafenwirtschaft.

Wie bereits ausgeführt, ist im Rahmen der Emissionen der aktuellen Nutzungen zu berücksichtigen, dass bei der geplanten Nutzung eine konfliktträchtige Gemengelage geschaffen wird, deren Bewältigung so früh wie möglich zu erfolgen hat. Hier bedürfte es eines besonderen Gewichts von Belangen, die der gegenwärtigen Nutzung entgegenstehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass neue Nutzungen in Kenntnis der bestehenden Situation geplant werden. Eine Nutzung, die Bestandsschutz genießt und auch für den Planungsträger von Interesse ist, muss so berücksichtigt werden, dass diese nicht aufgrund der neuen, angrenzenden Nutzungen verhindert oder eingeschränkt wird.

Diese Belange sind bisher in der Bebauungsplans nicht enthalten und sind als öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Neben den durch Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz geschützten Eigentumsbelangen, die zu den abwägungserheblichen Belangen öffentlich-rechtlicher Planungsentscheidungen gehören, verlangt die Beachtung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) - über den durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährten Bestandsschutz hinaus - im Rahmen der Abwägung die Berücksichtigung etwaiger Kapazitätserweiterungen und Modernisierungen von Anlagen, die zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind (OVG Münster, Entscheidung vom 7. März 2006, Az. 10 D 43/03.NE). Wenn dieser Schutz sogar für eine Erweiterung gilt, dann gilt er erst recht für die Fortführung der bestehenden Nutzungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans für das hiesige Gebiet darf jedenfalls im benachbarten, weiterhin als „Sonderfläche Hafen“ in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht weder eingeschränkt noch erschwert werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 50 BImSchG (Optimierungsgebot, Trennungsgrundsatz); § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 8, Abs. 7 BauGB; § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB; § 15 BauNVO; Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsschutz, Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb);

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigen Grund, mit der Begründung und ggf. Nachweisen:	
Ludwigshafen, 16.06.2015	
Ort, Datum	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.4.10 Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.06.2015

Bereich Stadtplanung Eing.: 25. Juni 2015		Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD	
		REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ	
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 10 10 23 67410 Neustadt an der Weinstraße		Karl-Hefferich-Straße 22 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-40 Telefax 06321 99-4222 poststelle@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de	
Stadtverwaltung Stadtplanung Untere Denkmalschutzbehörde z.Hd.v. Fr. Schlien Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen		18.06.2015	
Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
342-31.00.03	18.05.2015	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
141-Bebpl-15	4-121F.SchI3122	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222
Bitte immer angeben!			
Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in LU-Süd hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB			
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Frau Schlien,			
zur geplanten Realisierung des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes auf unsere Vorgaben und Auflagen in den Genehmigungen inklusive Planunterlagen vom			
1. 19.05.2015; Az: 342/31.00-09/15 (Bauen im ÜSG des Rheines – Rheinufer Süd – Luitpoldhafen West, Ludwigshafen.			
2. vom 19.05.2015; Az: 342/31.00-08/15 (Änderung der Hochwasserschutzlinie im Bereich Rheinufer Süd Luitpoldhafen West,			
welche vollinhaltlich zu beachten sind.			
3. Die Sanierung des Geländes wird bereits in Zusammenarbeit mit der Regionalstelle betrieben, so dass zum Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ keine zusätzlichen Anmerkungen aus Sicht des Bodenschutzes notwendig sind.			
4. Das Plangebiet befindet sich nach der Vorverlegung der Hochwasserschutzlinie im Bereich der Kaimauer (siehe Bescheide) in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.			
1/3			
Konten der Landesoberkasse: Deutsche Bundesbank, Filiale LU Sparkasse Rhein-Haardt Postbank Ludwigshafen		545 015 05 (BLZ 545 000 00) 20 008 (BLZ 546 512 40) 926 678 (BLZ 545 100 67)	Besuchszeiten: Montag-Donnerstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr Freitag 9.00–12.00 Uhr
			



Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006 1. Auflage; www.bmvbs.de)

Mit den in den Bebauungsplanunterlagen dargestellten Hinweisen zur Überschwemmungsgefährdung besteht Einverständnis.

5.

Sind im Rahmen der späteren Baumaßnahmen temporäre Grundwasserhaltungen erforderlich, so sind die erforderlichen Erlaubnisse mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

6.

Auch in Bezug auf die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf die o. g. wasserrechtlichen Bescheide verwiesen.



Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der oben genannten Punkte besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“ in LU-Süd aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

11.5 Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.5.1 Email der Fa. Diringer & Scheidel vom 15.07.15

Seite 1 von 2

 Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 620, "Luitpoldhafen West"
Huss Uwe
An:
petra.schlien@ludwigshafen.de
15.07.2015 18:35
Kopie:
"Juergen.Trojan@ludwigshafen.de"
Details verbergen
Von: Huss Uwe <Uwe.Huss@dus.de>

An: "petra.schlien@ludwigshafen.de" <petra.schlien@ludwigshafen.de>

Kopie: "Juergen.Trojan@ludwigshafen.de"
<Juergen.Trojan@ludwigshafen.de>

2 Attachments

 
Schnitt.pdf Tiefgarage.pdf

Sehr geehrte Frau Schlien,

ich habe Ihren Kontakt von Herrn Trojan erhalten. Wir sind einer der 4 Investoren, die für das Bau Feld 6 den Zuschlag erhalten haben. Wir planen hier den südlichsten Grundstücksbereich, das Bau Feld 6 „A“ mit einem Geschosswohnungsbau, einer Stadtvilla und ein Solitärgebäude. Darunter ist eine Tiefgarage vorgesehen. Hieraus ergibt sich für uns eine Anregung zur Aufnahme in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Infolge einer wirtschaftlichen Tiefgaragenplanung und um die geforderte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können, regen wir an, die östliche Baugrenze mit der Tiefgarage unterirdisch unterschreiten zu können. Ich habe Ihnen hier ein Planauszug als Lageplan und Schnitt beigelegt. Die Überschüttung auf der unterbauten Tiefgarage wird in diesem Bereich mindestens 1m mächtig sein, so dass eine intensive Begrünung möglich bleibt und somit keine Einfluss auf die Bepflanzung zu erwarten ist.

Mit freundlichen Grüßen

D&S DIRINGER & SCHEIDEL

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web944... 16.07.2015

WOHNBAU GmbH

Uwe Huss
Projektleitung

Wilhelm-Wundt-Str. 19
68199 Mannheim
Telefon: +49 621 8607-4570
Telefax: +49 621 8607-355
Mobil: +49 170 4545457
Internet: <http://www.dus.de>

Sitz Mannheim, AG Mannheim, HRB 9516
Geschäftsführer: Heinz Scheidel, Tobias Volckmann, Alexander Langendörfer, Eberhard Klass

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.5.2 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.07.2015



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
- Stadtplanung -
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Eing. 22. Juli 2015

Tgb. Nr.	4-12	4-121	4-122
	4-123	4-124	4-125

REFERENZEN Fr. Schlien ; Ihr Schreiben vom 01.07.2015
ANSPRECHPARTNER PTI 21- PB 6, Annegret Kilian; Az: 234488
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632
DATUM 17. Juli 2015
BETRIFFT Stellungnahme zum BPL Nr.620 „Luitpoldhafen West“ in Ludwigshafen-Süd (Offenlage)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 234488/ Annegret Kilian vom 15. Juni 2015 Stellung genommen.

Wir haben jedoch festgestellt, dass Sie unsere Anregungen und Bedenken nicht berücksichtigt haben. Wir halten unsere Stellungnahme weiterhin aufrecht und bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. 
Bogdan Polke

i. A. 
Annegret Kilian

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 294-72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathels, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

123 05 78630P

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 620 "Luitpoldhafen West"

11.5.3 Schreiben Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) vom 06.08.2015

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 10. Aug. 2015			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Häfen  **Rheinland-Pfalz**
weltweit für die Region

Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH · Postfach 21 06 24 · 67006 Ludwigshafen am Rhein

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Bauplanung
Herrn Jürgen Trojan
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH
Zollhofstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein
Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135
www.haefen-rlp.de

Vorab per Telefax: 504-3794

Durchwahl: -1 19
Sachbearbeiter: Robert Arndt
Unser Zeichen: Ar

Datum: 06.08.2015

Ihr AZ.: 4-125H.tro
Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“

Sehr geehrter Herr Trojan,
sehr geehrte Damen und Herren,

bereits als Träger öffentlicher Belange haben wir im Zuge der Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir nochmals auf unsere Belange und Einwendungen verweisen. Beigefügt finden Sie daher das nochmals beigefügte Formular zur Beteiligung.

Ergänzend dürfen wir anmerken, dass Sorge dafür getragen werden muss, dass die immissions-trächtigen Nutzungen hinreichende Berücksichtigung finden, damit die im Plangebiet vorgesehe-nen schutzwürdigen Nutzungen nicht dazu führen, dass für das Hafengebiet und die damit zu-sammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen Beeinträchtigungen und Belastungen einher-gehen. Wie ausgeführt, handelt es sich hier letztlich um heranrückende Wohnbebauung, die dazu führt, dass auch diese Rücksicht zu nehmen hat auf bestehende immissionsträchtige Nutzungen.

Im Übrigen verweisen wir nochmals auf die nochmals vorsorglich in der Anlage beigefügte Stel-lungnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Franz J. Reindl

ppa. Robert Arndt

Anlage

Postbank Ludwigshafen Kto: 15 862 679 · BLZ 545 100 67 IBAN: DE36545100670015862679 BIC: PBNKDEFF545	Sparkasse Vorderpfalz Kto: 15 511 · BLZ: 545 500 10 IBAN: DE17545500100000015511 BIC: LUHSDE6AXXX	Handelsregister Ludwigshafen am Rhein B 1150 LU Stäubiger-IdNr: DE17ZZ200000000245	Aufsichtsratsvorsitzender Staatssekretär Günter Kern Geschäftsführer Franz Josef Reindl
---	--	--	--



Rheinland-Pfalz

BLAW
BETRIEB
LANDESEIGENE ANLAGEN
AN WASSERSTRASSEN

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 10. Aug. 2015			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Bauplanung
Herrn Jürgen Trojan
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

Vorab per Telefax: 504-3794

Durchwahl: -1 19
Sachbearbeiter: Robert Arndt
Unser Zeichen: Ar

Datum: 06.08.2015

Ihr AZ.: 4-125H.tro
Bebauungsplan Nr. 620 „Luitpoldhafen West“

Sehr geehrter Herr Trojan,
sehr geehrte Damen und Herren,

bereits als Träger öffentlicher Belange haben wir im Zuge der Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir nochmals auf unsere Belange und Einwendungen verweisen. Beigefügt finden Sie daher das nochmals beigefügte Formular zur Beteiligung.

Ergänzend dürfen wir anmerken, dass Sorge dafür getragen werden muss, dass die immissions-trächtigen Nutzungen hinreichende Berücksichtigung finden, damit die im Plangebiet vorgesehe-nen schutzwürdigen Nutzungen nicht dazu führen, dass für das Hafengebiet und die damit zu-sammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen Beeinträchtigungen und Belastungen einher-gehen. Wie ausgeführt, handelt es sich hier letztlich um heranrückende Wohnbebauung, die dazu führt, dass auch diese Rücksicht zu nehmen hat auf bestehende immissionsträchtige Nutzungen.

Im Übrigen verweisen wir nochmals auf die nochmals vorsorglich in der Anlage beigefügte Stel-lungnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Franz J. Reindl
(Leiter des BLAW)

Anlage

Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen
Postfach 210624, 67006 Ludwigshafen

Sie finden uns unter: www.haefen-rlp.de

11.6 Übersicht Nachbarbebauungspläne

