



PARKINSEL
Ludwigshafen
INSELQUARTIER
Luitpoldhafen

Die Parkinsel – Exklusive Oase im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Parkinsel gilt als eine der begehrtesten Adressen Ludwigshafens und der Region – eine grüne, ruhige Halbinsel, die sich malerisch in den Rhein hinein erstreckt und einen einzigartigen Kontrast zur industriellen Prägung der Stadt bietet.

Hier verschmelzen naturnahe Lebensqualität, gehobenes Wohnambiente und urbane Nähe zu einem außergewöhnlichen Standort für **Wohnen und Arbeiten**.

Von herrlichen Alleen gesäumt, besticht die Parkinsel durch hochwertige Bebauung, elegante architektonische Gestaltung und gepflegte Grünanlagen, die ein unvergleichliches Wohngefühl vermitteln.

Der weitläufige Park am Rheinufer lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden mit Blick auf das Wasser ein – ein **seltenes Stück Idylle** mitten in der Stadt.

Zugleich ist die Parkinsel auch teil des Wirtschaftshafens im südlichen Teil der Hafenstraße. Hier finden eher kleinteilige gewerbliche Nutzungen mit Bezug zum Hafen statt - für gute Arbeitsplätze und zum Wohl der Region.

Dank ihrer zentralen Lage in der wirtschafts-starken und wachsenden Metropolregion Rhein-Neckar profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu den Wirtschaftszentren Mannheim, Heidelberg und Speyer sowie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Gleichzeitig bewahrt die Parkinsel ihren exklusiven Rückzugscharakter, der sie zu einer wahren Oase der Ruhe und Lebensqualität macht. Hier wohnen und arbeiten Menschen, die das Besondere schätzen – stilvoll, naturnah und mitten in einer der **dynamischsten Regionen Deutschlands**.



Ludwigshafen am Rhein liegt im Südwesten Deutschlands im Bundesland Rheinland-Pfalz am westlichen Ufer des Rheins gegenüber von Mannheim und somit unmittelbar an der Grenze zu Baden-Württemberg.

Die Stadt befindet sich in der Oberrheinebene, einer fruchtbaren und wirtschaftlich bedeutenden Metropolregion Rhein-Neckar. Der Rhein prägt die geographische Lage und ist eine wichtige Verkehrs- und Handelsader.

Der Hafen von Ludwigshafen zählt zu den größten Binnenhäfen Deutschlands. Er spielt eine zentrale Rolle für den Güterumschlag, insbesondere für die chemische Industrie, und ist eng mit dem Werk der BASF verbunden.

Parkinsel

- 1 Direkte Lage am Rhein
- 2 Direkte Lage am Luitpoldhafen

Autobahn

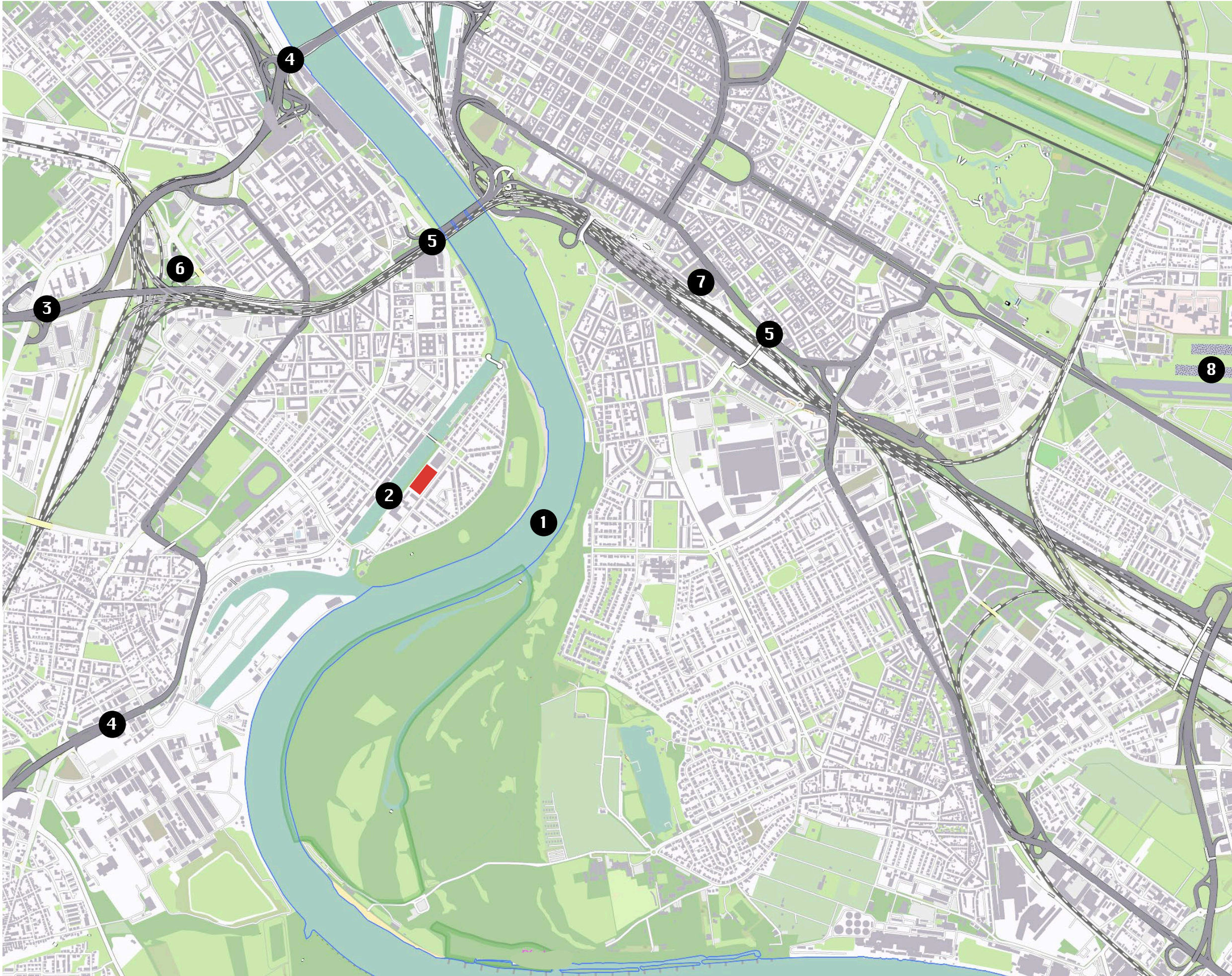
- 3 A650 führt von Westen direkt ins Zentrum von Ludwigshafen a. Rhein
- A61, A6 Anbindung an das überregionale Autobahnnetz

Bundesstraße

- 4 B44 verbindet Mannheim, Ludwigshafen, Worms
- 5 B37 Verbindet Mannheim mit dem Zentrum von Ludwigshafen

Anbindung

- 6 Ludwigshafen Hauptbahnhof
- 7 Mannheim Hauptbahnhof
- 8 City Airport Mannheim



Die **Parkinsel** entstand durch den Bau des Luitpoldhafens (1893 -1898) und ist heute Teil des südlichen Innenstadtbereichs von Ludwigshafen am Rhein.

Die Parkinsel liegt am Rhein, gegenüber dem Mannheimer Stephanienufer sowie der Reißinsel. Ursprünglich war sie Teil des heutigen Stadtteils Mundenheim und trug den Namen „**Mundenheimer Wäldchen**“.

Sie vereint unterschiedliche Nutzungen: Ein Teil dient als Hafengebiet, ein weiterer als Wohnviertel zudem beherbergt sie einen großflächigen Stadtpark am Rheinufer.

Haupterschließung

- 1 Hafenstraße
- 2 Lagerhausstraße

ÖPNV - Anbindung

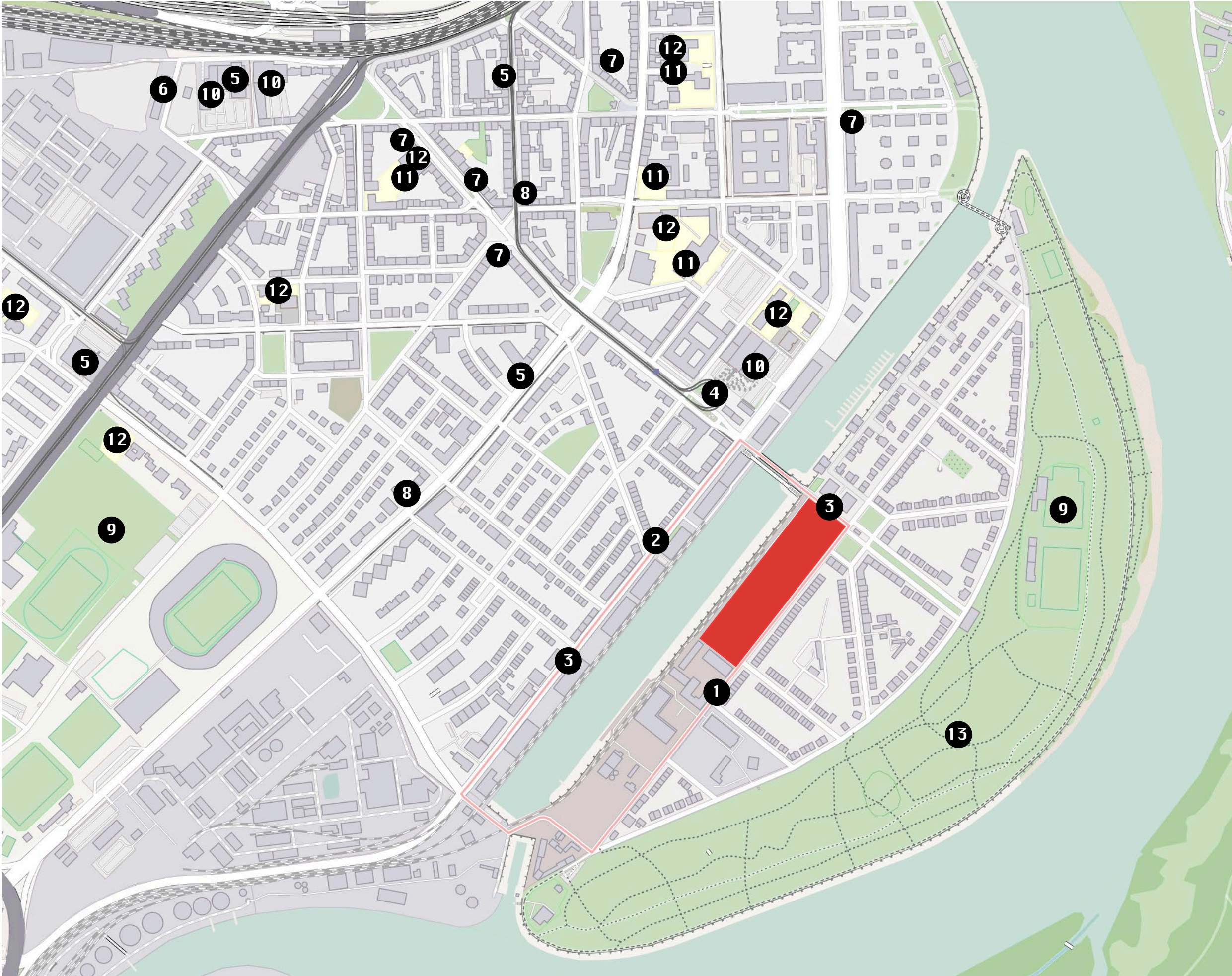
- 3 Bushaltestelle
- 4 Straßenbahnhaltestelle

Infrastruktur

- 5 Supermärkte
- 6 Drogerien
- 7 Praxen
- 8 Apotheke
- 9 Freizeit- / Sportangebote
- 10 Div. Einzelhandel
- 11 Schulen
- 12 Kindergarten
- 13 Stadtpark - Parkinsel

Nutzungsübersicht

- Wohnnutzungen
- Mischnutzungen
- Gewerbliche Nutzung



Auf dem ufernahen **Projektgrundstück** ereignete sich im Jahr 2013 ein Großbrand, der **eine Neubewertung** der städtebaulichen Entwicklung des Areals mit sich brachte. In der Folge setzte die Stadt Ludwigshafen einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets in Kraft.

Dieser formuliert die Erwartung eines hohen Anteils an Wohnnutzungen und zielt auf die Schaffung eines **lebendigen, gemischt genutzten Stadtquartiers** ab.

Der Hafen als Grundstückseigentümer verfolgt hingegen das berechtigte Interesse, den gewerblichen Charakter des Gebiets zu erhalten und einen möglichst hohen Anteil an **Arbeits- und Gewerbeflächen** zu sichern.

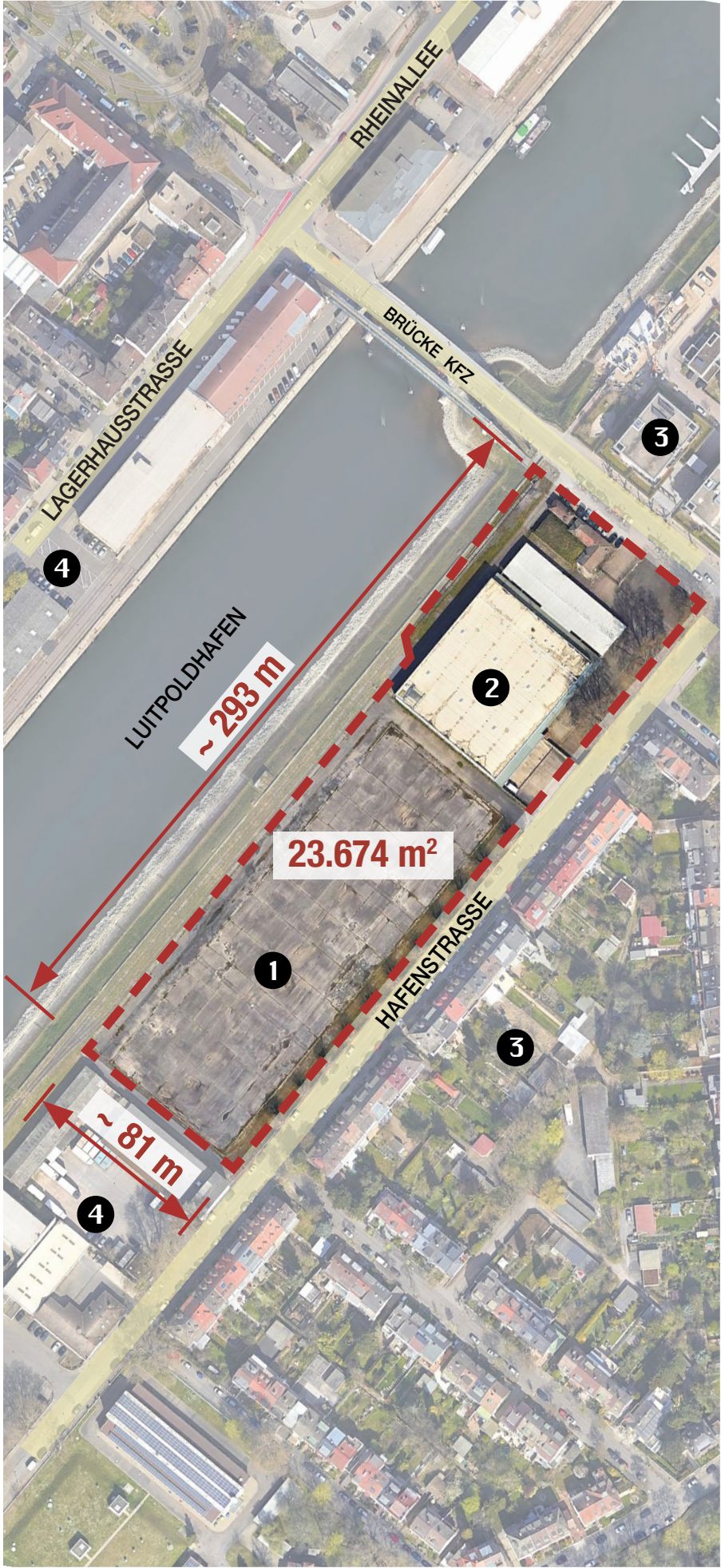
Das **Projekt „Inselquartier“** soll diesen unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden, indem es eine ausgewogene **Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten** vorsieht.

Ziel ist es, einen qualitätsvollen städtebaulichen Übergang zwischen den hochwertigen Wohnbereichen der Parkinsel und den gewerblich geprägten Nutzungen des Hafens zu gestalten. So entsteht ein urbanes Quartier, das die Qualitäten beider Seiten miteinander verbindet und einen **zukunftsfähigen Beitrag zur Stadtentwicklung** Ludwigshafens leistet.

Für die gewerblichen Anteile des Projekts sind in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Grundstück I Umgebung

- 1 Bodenplatte ehem. Lagerhalle
- 2 Lagerhalle ehem. Lebensmittelgroßhandel
- 3 Wohngebiet - Parkinsel
- 4 Gewerbliche Nutzung



Für das Grundstück besteht seit dem Jahr 2020 ein bestandskräftiger Bebauungsplan - **644 Luitpoldhafen Süd** - der Stadt Ludwigshafen, der die Flächen als so genanntes **Urbanes Gebiet** festsetzt.

Die Flächen werden auf Grundlage eines **einheitlichen Erbbaurechtsvertrags** an den Investor übergeben. Auf dieser Grundlage hat der Investor die Möglichkeit, die Flächen und zu errichtenden Gebäude ganz oder teilweise zu vermieten oder die Grundstücke zu teilen und als Erbbaurecht zu veräußern oder Untererbbaurechte zu vergeben.

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags, die gewerblichen Flächen **zuerst zu entwickeln** und fertig zu stellen. Die Errichtung von Wohnflächen ist erst **nach Fertigstellung** der gewerblichen Gebäude möglich. Das Projekt ist so zu planen und umzusetzen, dass die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen der Hafennutzungen nicht eingeschränkt werden, hierzu sind Immissionsorte vor **schutzwürdigen Räumen** zu der Hafenseite auszuschließen.

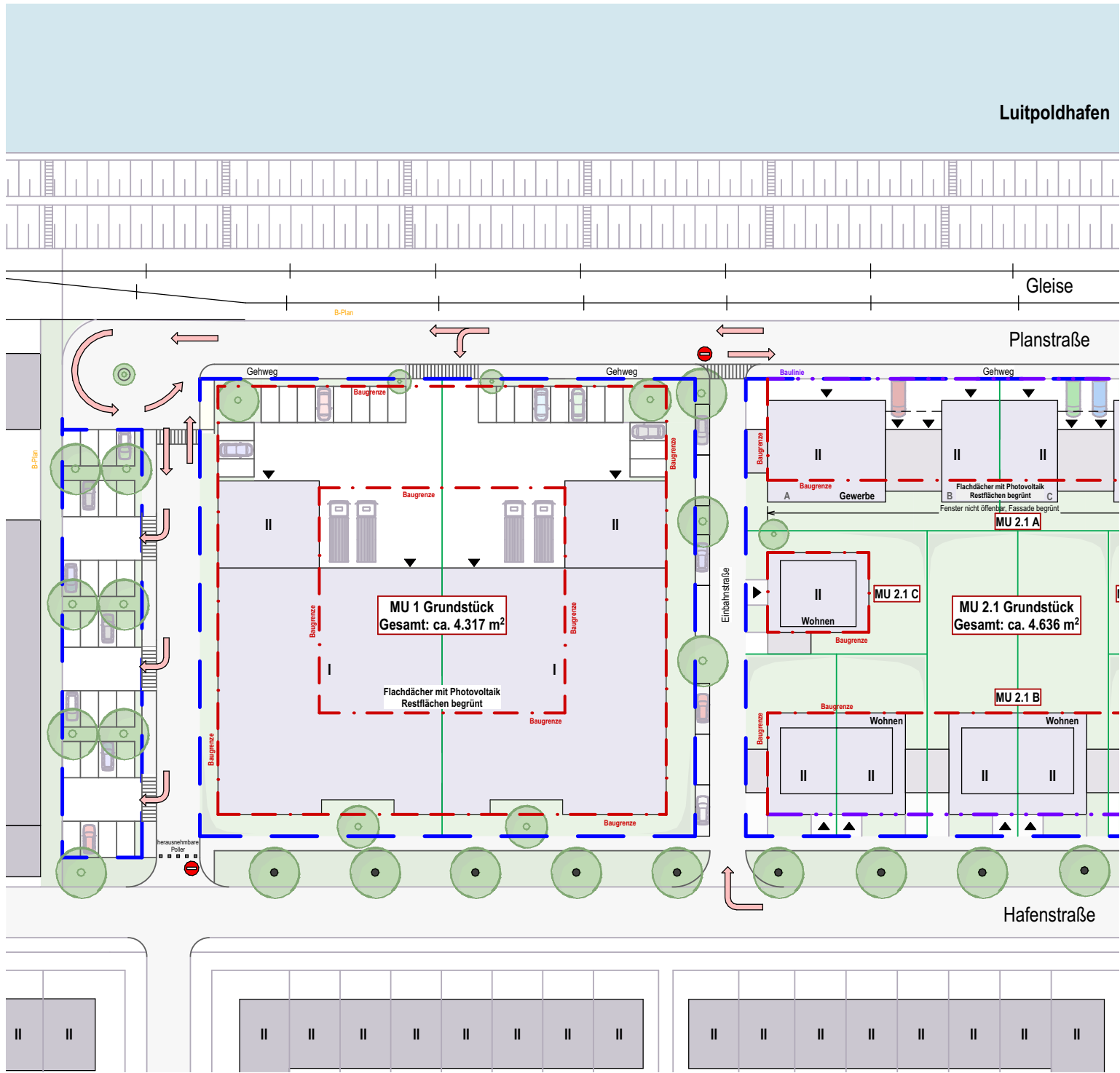
Für die gewerblichen Flächen ist nach Auskunft der Stadt Ludwigshafen zuvor die Durchführung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens** mit dem Ziel der Festsetzung als Gewerbegebiet erforderlich. Die Durchführung des Verfahrens wird durch den **Grundstückseigentümer** übernommen, wobei sich der Investor verpflichtet, die aus dem Bebauungsplanverfahren erwachsende Bauverpflichtung gegenüber dem Eigentümer zu übernehmen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens übernimmt der Grundstückseigentümer.

Bebauungsplan

- 1 Die im Plan **rot unterlegten Flächen** stellen die späteren gewerblichen Nutzungsanteile dar, welche Gegenstand des vorhabenbezogenem Bebauungsplans sind.





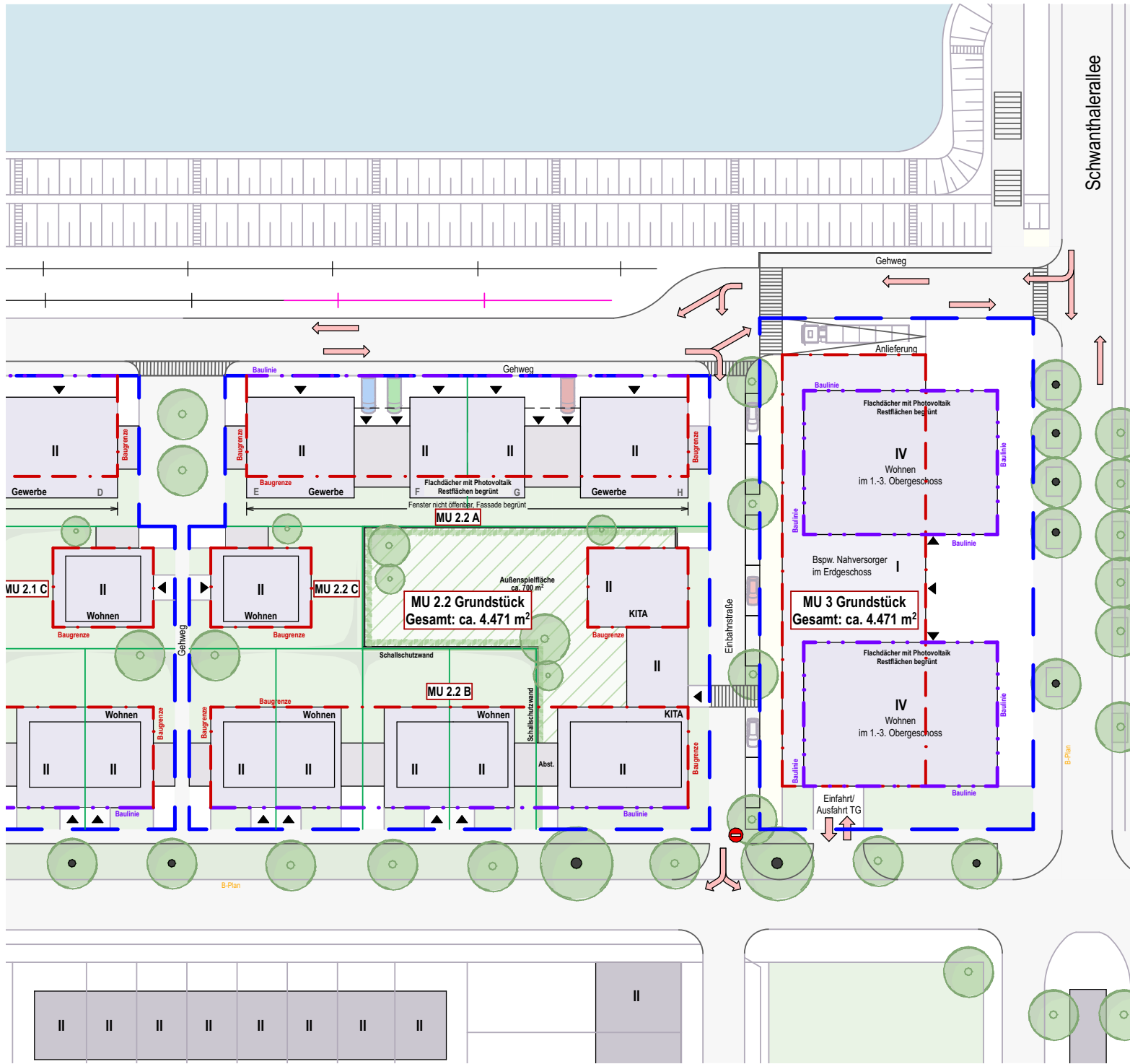
Inselquartier Luitpoldhafen

Die erste Konzeption des Projektgrundstücks basiert in Grundzügen auf dem bestandskräftigen Bebauungsplan, wobei die gewünschte urbane Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen, durch punktuelle Abweichungen und Ergänzungen erreicht wird.

Die aus dem Bebauungsplan stammende Aufteilung des Gesamtgrundstücks in drei Teilbereiche - **MU 1, 2, 3** - wurde übernommen, wobei das Teilgrundstück MU2 zur weiteren Übersicht nochmal in MU2.1 und MU2.2 aufgegliedert wurde.

Es wird bestrebt die hauptgewerblichen Nutzungen parallel zu den vorhandenen und zu erhaltenden Gleisanlagen bzw. entlang der **neuen Planstraße** im nord-westlichen Grundstücksbereich zu entwickeln - MU1 und MU2 A.

Die Planstraße wird künftig als Haupteerschließung der Gewerbeeinheiten dienen und an der Schwanthalerallee eine Ein- und Ausfahrt erhalten. Die Seitenstraßen sind als Einbahnstraßen aus verschiedenen Richtungen konzipiert um den gewerblichen Verkehr entlang der künftigen Wohnnutzungen zu minimieren.

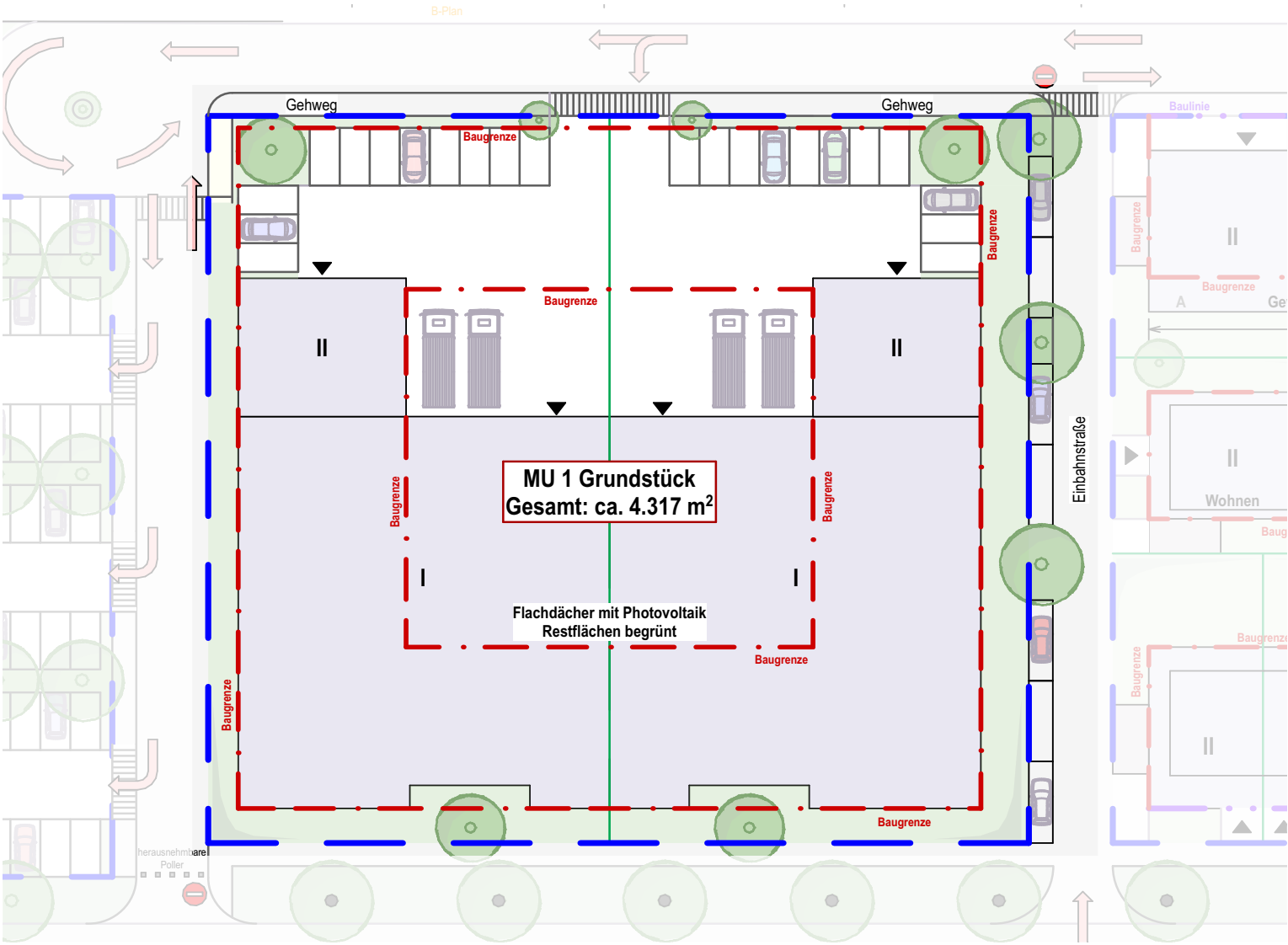


Entlang der Hafenstraße und der Schwanthalerallee - MU2 und MU3 - sind überwiegend Wohnbauten, sowie eine Kindergartenstätte mit vier- bis fünf Gruppen und ein möglicher Nahversorger (MU3) im Erdgeschoss verortet.

Die notwendigen Stellplätze für PKWs und Fahrräder sind direkt den jeweiligen Grundstücksbereichen zugeordnet. Außerdem ist eine Quartierstiefgarage unterhalb des Baukörpers vom MU3 geplant, sowie eine Stellplatzanlage neben den Gewerbebauten im Teilbereich MU1.

Gesamtfläche Grundstück	Aufteilung (Beispiel)
23.674 m²	Wohnen: ~ 5.450 m² WFL
davon	Gewerbe: ~ 5.800 m² BGF
Öffentliche Flächen	KITA: ~ 1.000 m² BGF
~ 6.874 m²	Handel: ~ 1.600 m² BGF
(Erschließung, Gehwege)	
Baugrundstücke (MU1-3)	
~ 16.800 m²	
(inkl. sämtlicher Stellplätze)	



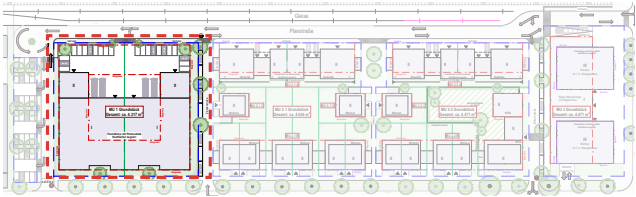


Teilbereich - MU 1

Der **Grundstücksbereich MU 1** grenzt an die vorhandenen Gewerbeeinheiten des Nachbargrundstückes. Die Hauptschließung erfolgt über die Planstraße parallel des Ufers / der Gleisanlage.

Erforderliche Überschreitungen der Baugrenzen für großflächigere Bauten und weiterer Stellplatz- und Erschließungsflächen werden Bestandteil des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans**.

Zulässige **Nutzungen gem. gültigem B-Plan** sind u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



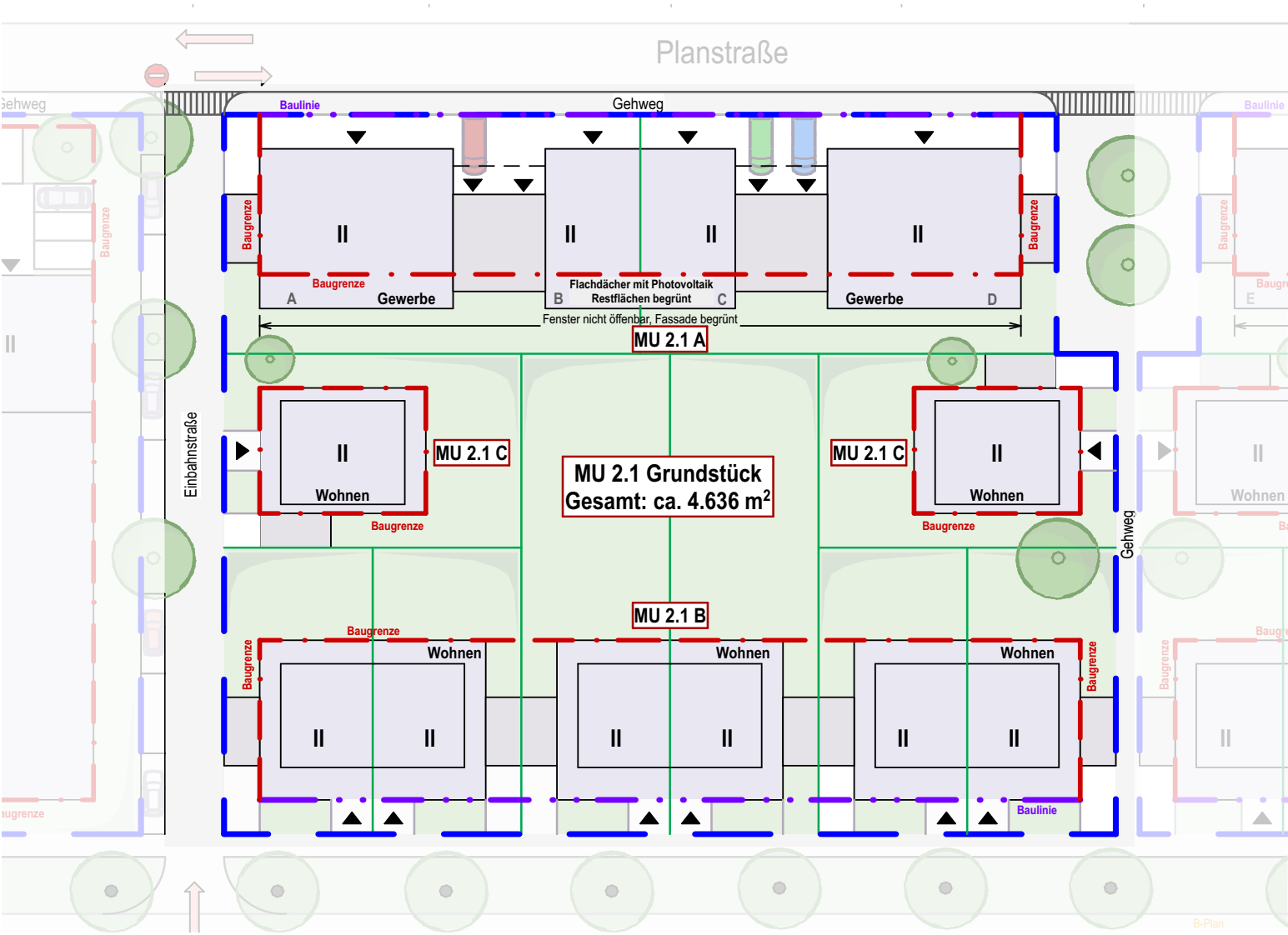
Gesamtfläche Grundstück
4.317 m²

Aufteilung (Beispiel)

Halle A inkl. Büro
~ 1.320 m² BGF
Halle B inkl. Büro
~ 1.320 m² BGF

Festsetzungen B-Plan

Geschossanzahl
Vollgeschoss: III (Höchstzahl)
Gebäudehöhen: 11,0 m (max.)
Baugrundstück: 550 m² (min.)
Offene Bauweise



Teilbereich - MU 2.1

Festsetzungen B-Plan

Geschossanzahl - Vollgeschoss:
2.1A und B II (Zwingend)
2.1C II (Höchstzahl)
Gebäudehöhen:
2.1A u. B 6,0 m (min.) 11,0 m (max.)
2.1C 9,5 m (max.)

Baugrundstücke:

2.1A 550 m² (mind.)
2.1B 300 m² (mind.)
2.1C 400 m² (mind.)

Offene Bauweise

2.1A u. C Einzelhäuser
2.1B Einzel- / Doppelhäuser

Gesamtfläche Grundstück
4.636 m²

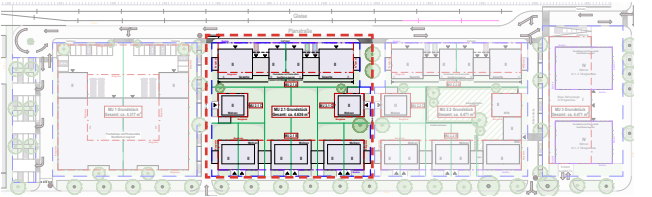
Wohnen 2.01- 2.09: 3.168 m²
Gewerbe 2.15- 2.18: 1.470 m²

Aufteilung (Beispiel)

Wohnen: ~ 2.640 m² WFL
Gewerbe: ~ 1.600 m² BGF

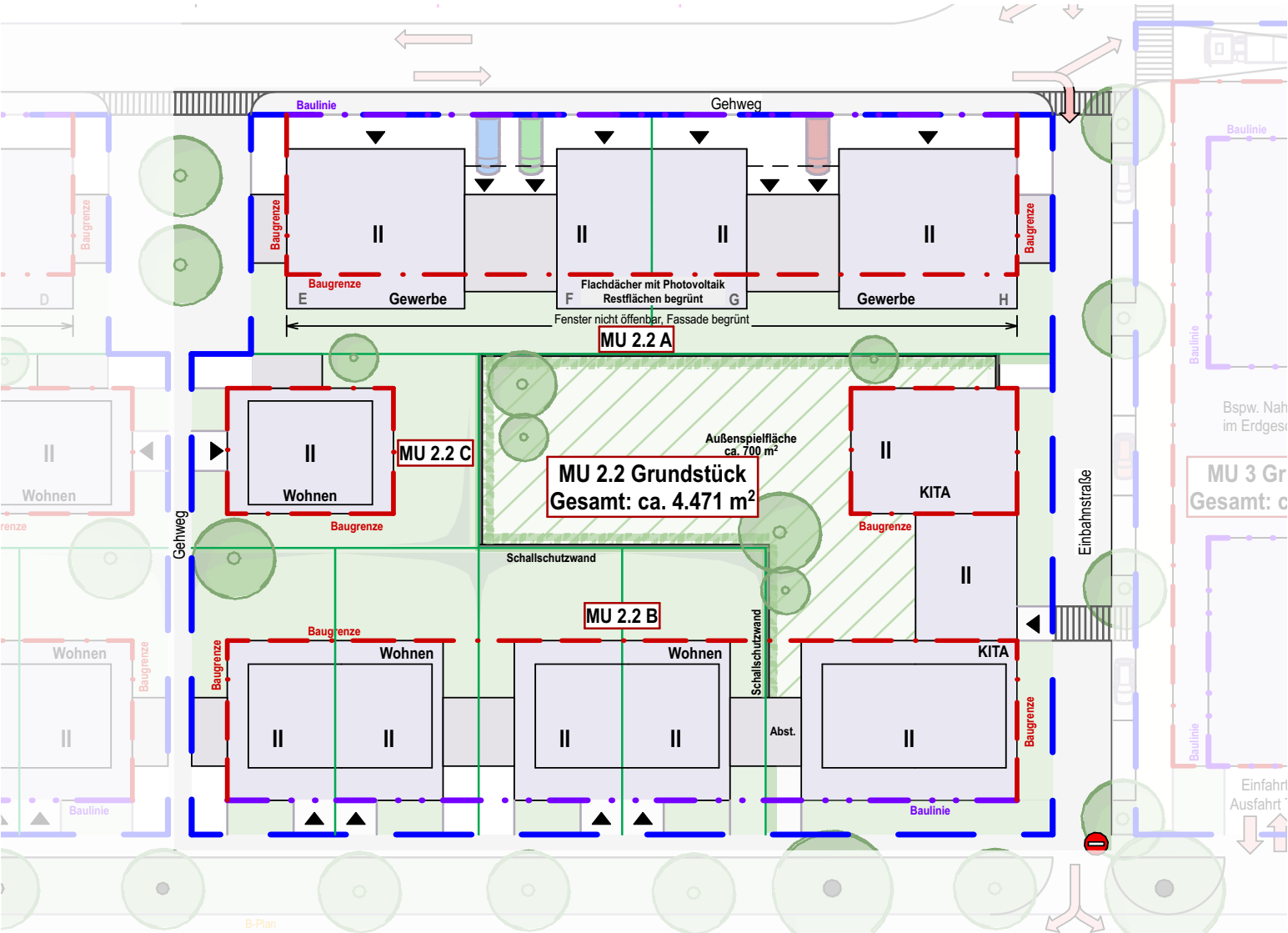
Der **Teilbereich MU 2.1** ist im gültigen B-Plan in drei Unterbereiche 2.1A, B und C unterteilt; für die es unterschiedliche textliche Festsetzungen gibt. Erforderliche Abweichungen im **Bereich 2.1A** für eine Überschreitung der Baugrenzen, das Versetzen der Baulinien für weitere Stellplatz- und Erschließungsflächen und zur kleinteiligeren Aufteilung der Baugrundstücke werden Bestandteil des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans**.

Im **Unterbereich 2.1A** werden Gewerbenutzungen erwartet, welche dem Nutzungsprofil der Festsetzungen entsprechen sollen. Die Grundstücksbereiche **2.1B und C** bestehend aus Einzel- u. Doppelhäusern, sind für Wohnnutzungen geplant.



* Überschreitungen durch Nebenanlagen etc. möglich

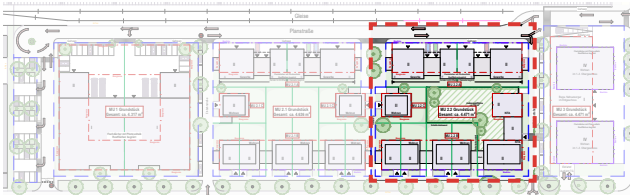
*1 freistehendes Einzelhaus



Teilbereich - MU 2.2

Der **Teilbereich MU 2.2** ist im gültigen B-Plan in drei Unterbereiche 2.2A, B und C unterteilt; für die es unterschiedliche textliche Festsetzungen gibt. Abweichungen im **Bereich 2.2A** für eine Überschreitung der Baugrenzen, das Versetzen der Baulinien für weitere Stellplatz- und Erschließungsflächen und zur kleinteiligeren Aufteilung der Baugrundstücke werden Bestandteil des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans**.

Im **Unterbereich 2.2A** werden Gewerbenutzungen erwartet. In den Bereichen **2.2 B und C** sind überwiegend Wohnnutzungen erwünscht, wobei im Übergang zum Bereich MU 3 die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier bis fünf Gruppen von städtischer Seite aus erwartet wird.



Gesamtfläche Grundstück
4.471 m²

Wohnen 2.09- 2.13: 1.625 m²
Gewerbe 2.19- 2.22: 1.416 m²
KITA 2.14: 1.430 m²

Aufteilung (Beispiel)

Wohnen: ~ 1.250 m² WFL
Gewerbe: ~ 1.560 m² BGF
KITA: ~ 1.000 m² BGF

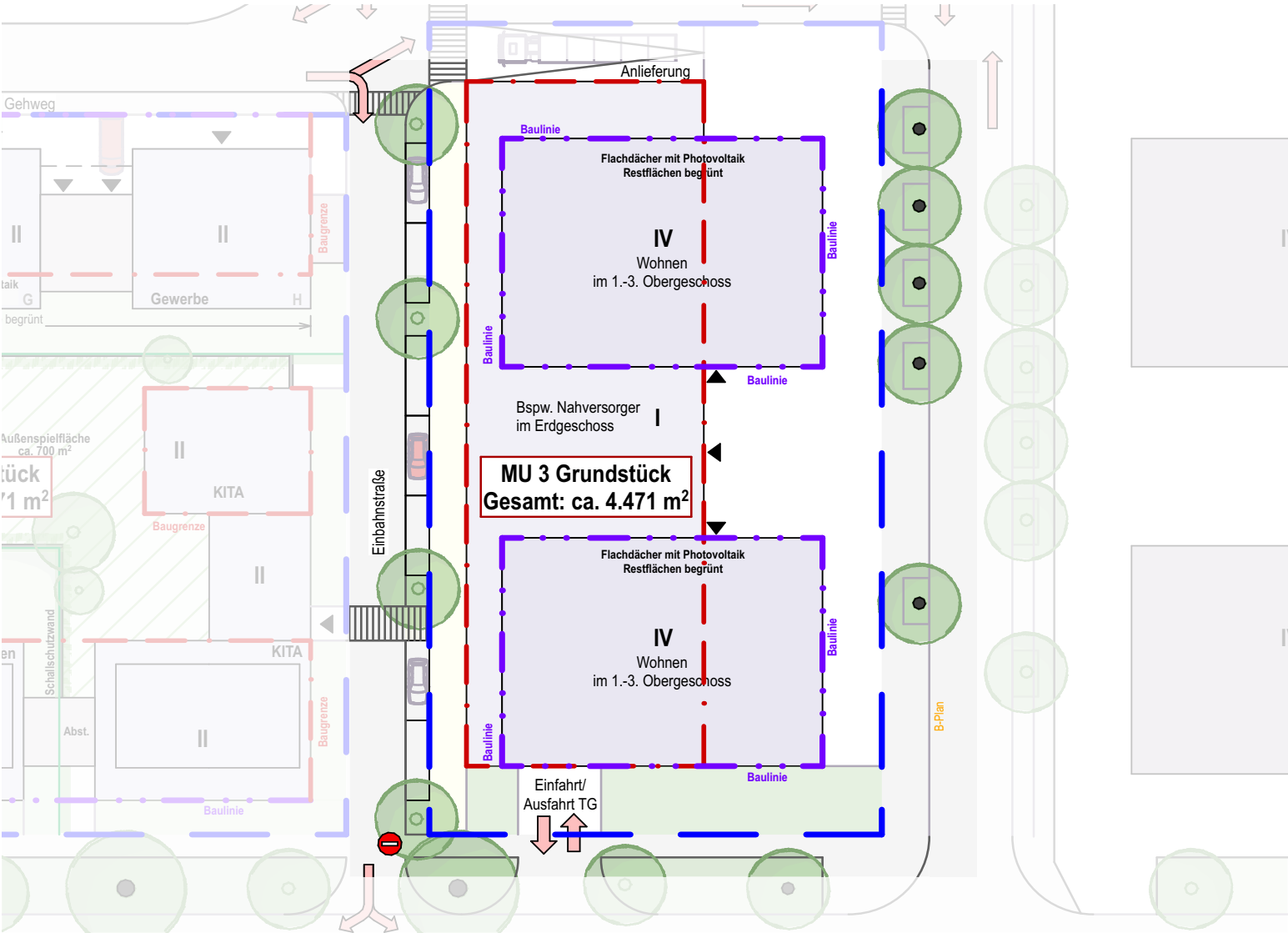
Festsetzungen B-Plan

Geschossanzahl - Vollgeschoss:
2.2A und B II (Zwingend)
2.2C II (Höchstzahl)

Gebäudehöhen:
2.2A u. B 6,0 m (min.) 11,0 m (max.)
2.2C 9,5 m (max.)

Baugrundstücke:
2.2A 550 m² (mind.)
2.2B 300 m² (mind.)
2.2C 400 m² (mind.)

Offene Bauweise
2.2A u. C Einzelhäuser
2.2B Einzel- / Doppelhäuser



Teilbereich - MU 3

Festsetzungen B-Plan

Geschossanzahl - Vollgeschoss:
3A IV (Zwingend)
3B I (Höchstzahl)

Gebäudehöhen:
3A 12,5 m (min.) 13,5 m (max.)
3B 4,0 m (max.)

Baugrundstück:
3A u. B 1.200 m² (mind.)

Offene Bauweise
2.1A u. C Einzelhäuser
2.1B Einzel- / Doppelhäuser

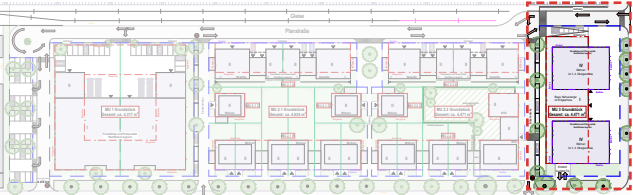
Gesamtfläche Grundstück
2.709 m²

Aufteilung (Beispiel)

Wohnen: ~ 2.200 m² WFL
Handel: ~ 1.600 m² BGF

Der **Teilbereich MU 3** besteht planungsrechtlich aus zwei Unterbereichen- **3.A und B** - die als Baukörper baulich miteinander zusammenhängen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite existiert bereits ein städtebauliches Äquivalent aus einer früheren Bauphase.

Der erdgeschossige, vollständig durchlaufende Baukörper des Teilbereichs 3.A kann für eine gewerbliche Nutzung, wie einem Nahversorger genutzt werden. Die beiden bis zu viergeschossigen Punktbauten sind ab dem 1.Obergeschoss als Wohnbauten geplant. Für das Baugrundstück wird eine Tiefgarage notwendig, deren Zu- und Abfahrt an der Hafenstraße verortet wurde.



* Überschreitungen durch Nebenanlagen etc. möglich
*1 freistehendes Einzelhaus



PARKINSEL
Ludwigshafen

INSELQUARTIER
Luitpoldhafen

Auftraggeber

Häfen Rheinland-Pfalz GmbH

Zollhofstraße 4
67061 Ludwigshafen am Rhein

Ansprechpartner:

Alexander Voigt

Telefon: 0621 59 84 0

E-Mail: alexander.voigt@haefen-rlp.de

Planung | Layout

klobusch | architekten

Nordparksiedlung 2
40474 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Johannes Klobusch

Telefon: 0211 98 43 92 50

E-Mail: team@klobusch.de