

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Offenlage
gemäß § 3(2) BauGB

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen 23.10.2024	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.3	Kennzeichnungen	7
5.4	Nachrichtliche Übernahme	7
5.5	Hinweise	7
6	UMWELTBERICHT	7
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8	UMSETZUNG DER AUFHEBUNGSSATZUNG	8
8.1	Bodenordnung.....	8
8.2	Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge	8
8.3	Flächen und Kosten	8
9	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	8
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	9
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen	9
9.3	Abwägung der Belange	9
10	ANLAGEN	10
10.1	Geltungsbereich.....	10
10.2	Bebauungsplan Nr. 648 einschließlich Anlagen zum Durchführungsvertrag	11
10.3	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	12
10.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12
10.3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12
10.3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	12
10.3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB	12

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat südl. Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	17.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 50/2024 am	10.07.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	22.07 bis 16.08.2024
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	24.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 22.07.2024	22.07 bis 16.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt worden ist. Dies kann gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Ohne die Aufhebung wären mögliche Folgevorhaben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Durchführungsvertrags entsprechen, planungsrechtlich unzulässig. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ kommt die Stadt Ludwigshafen dieser gesetzlichen Regelung nach. Dies erfolgt im vorliegenden Fall in Form einer Aufhebungssatzung.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Dabei werden jedoch die Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 3 BauGB (u.a. Verzicht auf eine Umweltprüfung) in Anspruch genommen.

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 23.10.2024)

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

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

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

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

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),

zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

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

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 648 und ist im beigefügten Lageplan unter Anlage 10.1 dargestellt. Auch wenn sich die beiden Geltungsbereiche in Bezug auf Größe und räumlicher Abgrenzung nicht unterscheiden, weisen sie Unterschiede in der Nummerierung der Flurstücke auf, die sich in Folge von Änderungen der letzten Jahre ergab.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

632/40, 632/20, 632/24, 632/27, 632/11, 632/26, 632/34, 632/25, 632/16, 581/28, 581/32, 581/31, 581/33, 657/3 (teilw.), 664/16 (teilw.), 581/27 (teilw.), 632/36 (teilw.), 688/11 (teilw.), 632/31 (teilw.) u. 632/39 (teilw.).

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" wurde auf Antrag der Firma „Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG" als Vorhabenträgerin von der Stadt Ludwigshafen am Rhein am 29.02.2016 aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um im Bereich der ehemaligen sog. „Tortenschachtel" ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenkörper mit Einzelhandel, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung errichten zu können und damit den Berliner Platz auch gestalterisch und funktional aufzuwerten (vgl. Anlage 10.2). Am 27.04.2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 648 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.05.2020 rechtskräftig.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Vorhabenträgerin. Darin verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, das geplante Vorhaben spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Eine Fristverlängerung aus den im Durchführungsvertrag in § 4 Abs. 2 genannten Gründen wurde ebenfalls in Aussicht gestellt, jedoch sollte das Bauvorhaben spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein. Die Baugenehmigung wurde am 05.10.2020 erteilt. Die ersten Bauarbeiten (Erd- und Abbrucharbeiten) erfolgten zwischen Mai 2021 und Januar 2022. Allerdings hat die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG am 11.07.2022 beim Amtsgericht Karlsruhe einen Insolvenzantrag gestellt, der zur Einstellung des geplanten Metropol-Projekts am Berliner Platz führte.

Aufgrund dieser Insolvenz ist der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage, das Vorhaben umzusetzen bzw. die im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen und Fertigstellungspflichten einzuhalten. Das betroffene Vorhabengrundstück stellt seit Einstellung der Bauarbeiten (Erd- u. Abbrucharbeiten) im Frühsommer 2022 eine brachliegende Grundstücksfläche mit einer tiefen Baugrube dar. Ziel des Aufhebungsverfahrens gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 12 Abs. 6 BauGB ist daher die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648.

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

Mittlerweile hat die Insolvenzverwaltung einen Investor für ein Folgeprojekt gewinnen können, dessen Vorhaben jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages vereinbar ist.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel ist es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 mit allen seinen Festsetzungen aufzuheben. Ohne die Aufhebung wären mögliche Folgevorhaben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, planungsrechtlich unzulässig.

Parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 wurde für dieses Plangebiet ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz") aufgestellt, um ein zukünftiges Bauvorhaben auf der Grundlage dieses neuen Bebauungsplanes genehmigen zu können und gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des festgelegten Planungsgebiets sind bereits durch bestehende öffentliche Verkehrswege erschlossen, wodurch keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Zusätzlich ist das Planungsgebiet auch über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keinerlei Veränderungen in Bezug auf die Verkehrssituation im Planungsgebiet.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem (Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird durch die Bebauungsplanaufhebung nicht tangiert.

Immissionsschutz

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen Situation.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Durch die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Festlegungen des geltenden Raumordnungsplanes nicht berührt. Die Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, bleiben somit auch weiterhin erfüllt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648 als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Be-

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufhebung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Aufhebungsbebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung bestehen der Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648, der aus den vorgenannten Gründen aufgehoben werden soll. Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" lebt der Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" (Rechtskraft: 12.04.2002) in den Teilbereichen, in die der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 eingegriffen hat, wieder auf und wäre somit in seinem gesamten Geltungsbereich wieder anzuwenden, bis er in seinem Geltungsbereich durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz" ersetzt wird.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgt, um die baurechtliche Ausgangssituation am Berliner Platz zurückzusetzen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, zukünftige Bauvorhaben zu realisieren, die im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans nicht zulässig wären. Hierzu sollen alle planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben werden, um die rechtlichen Grundlagen an aktuelle Anforderungen und Entwicklungen anzupassen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Aufhebungsbebauungsplans treten alle textlichen und planzeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ (Satzungsbeschluss am 27.04.2020 bzw. Rechtskraft am 27.05.2020) vollständig außer Kraft.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Aufhebungsbebauungsplans treten alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ (Satzungsbeschluss am 27.04.2020 bzw. Rechtskraft am 27.05.2020) vollständig außer Kraft.

5.3 Kennzeichnungen

Wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ entfallen.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

Wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ entfallen.

5.5 Hinweise

Wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ entfallen.

6 UMWELTBERICHT

Der Aufhebungsbebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ keinen Umweltbericht enthält. Im Gegensatz dazu, wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ ein Umweltbericht erstellt.

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 für das ursprünglich geplante Metropol-Hochhaus hat sowohl städtebauliche als auch rechtliche Auswirkungen. Mit der Aufhebung wird dem Vorhabenträger, in diesem Fall der insolventen „Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, das Baurecht für ein Hochhaus auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 648 entzogen. Dieser Schritt erfolgt jedoch im Einvernehmen mit dem Insolvenzverwalter, um rechtliche Konflikte und auch mögliche Schadensersatzansprüche zu vermeiden.

Die Aufhebung ermöglicht der Stadt gleichzeitig eine flexible Neuausrichtung der Planung für den betroffenen Bereich am Berliner Platz. Dies kann neue Perspektiven eröffnen, zum Beispiel für eine alternative Bebauung oder Nutzung, wie sie auch im Bebauungsplan Nr. 688 vorgesehen ist. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass der derzeitige Zustand der Brachfläche bis zum Baubeginn eines möglichen Nachfolgeprojektes zunächst bestehen bleibt, was insbesondere bei der zentralen bzw. prominenten Lage des Berliner Platzes zu städtebaulichen Herausforderungen führen kann.

Langfristig aber kann die Aufhebung des Bebauungsplanes dazu beitragen, Planungssicherheit für andere Investoren zu schaffen, da die Unsicherheit über die Zukunft des ursprünglich geplanten Metropol-Projektes beseitigt wird. Dies ermöglicht eine geordnete Neuentwicklung des Geländes, die besser an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst ist.

8 UMSETZUNG DER AUFHEBUNGSSATZUNG

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleiben die Eigentumsverhältnisse im vorliegenden Plangebiet unverändert.

8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 besteht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus drei Bestandteilen: dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) und dem Durchführungsvertrag (DV). Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 verlieren alle drei Elemente ihre Grundlage und werden obsolet. Durch die Stadtratsentscheidung vom 09.12.24 zum Beschluss des Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ hat sich die Stadt Ludwigshafen am Rhein gleichzeitig dazu verpflichtet, den Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 im Einvernehmen mit dem Insolvenzverwalter aufzuheben.

8.3 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich – sofern es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt - überwiegend im Privatbesitz.

Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist, entstehen der Stadt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 10.2) zu entnehmen.

**Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

9.1 Belange die für die Planung sprechen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.2 Belange die gegen die Planung sprechen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.3 Abwägung der Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

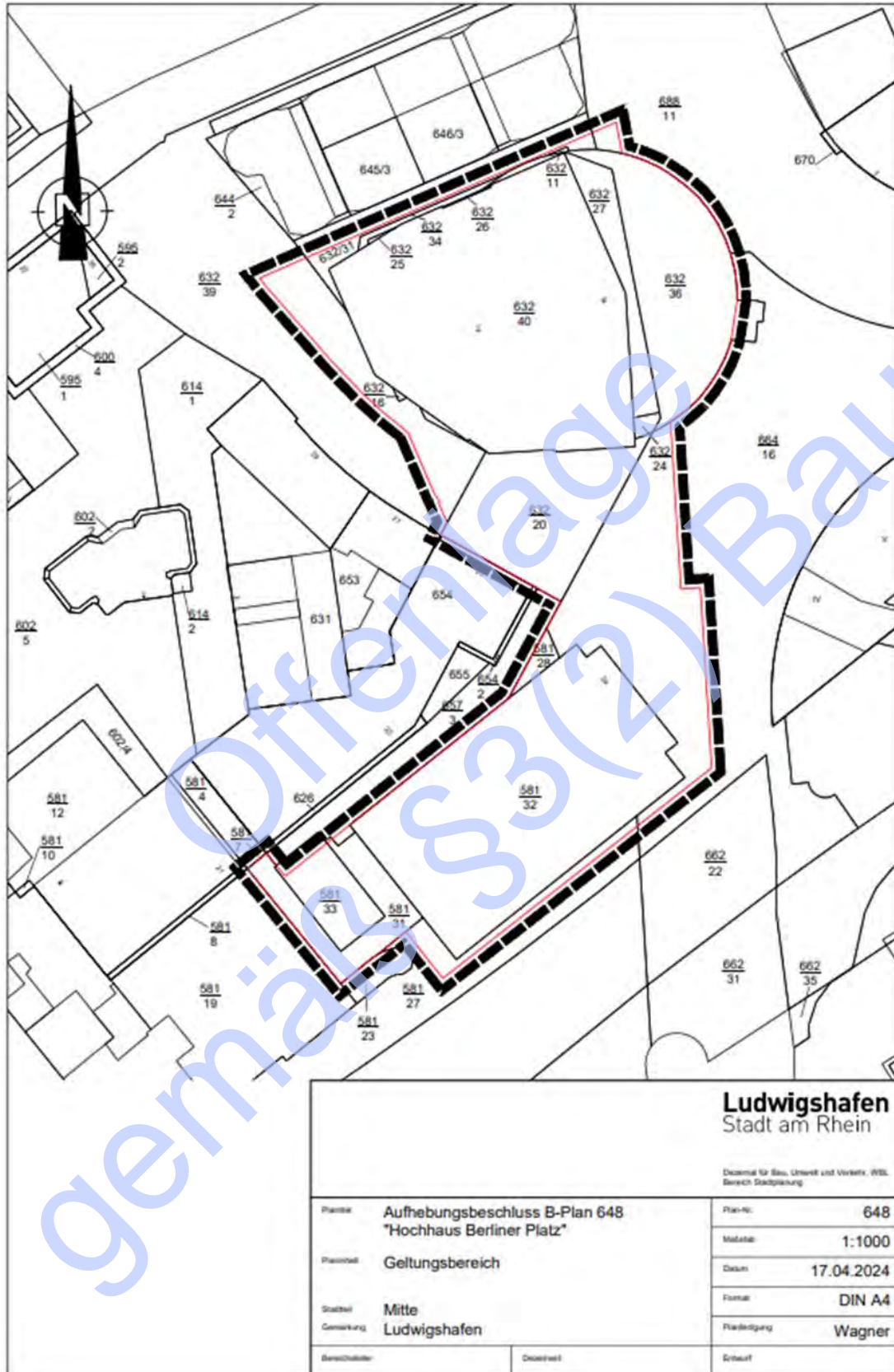
Ludwigshafen am Rhein, den 19.11.2024

Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

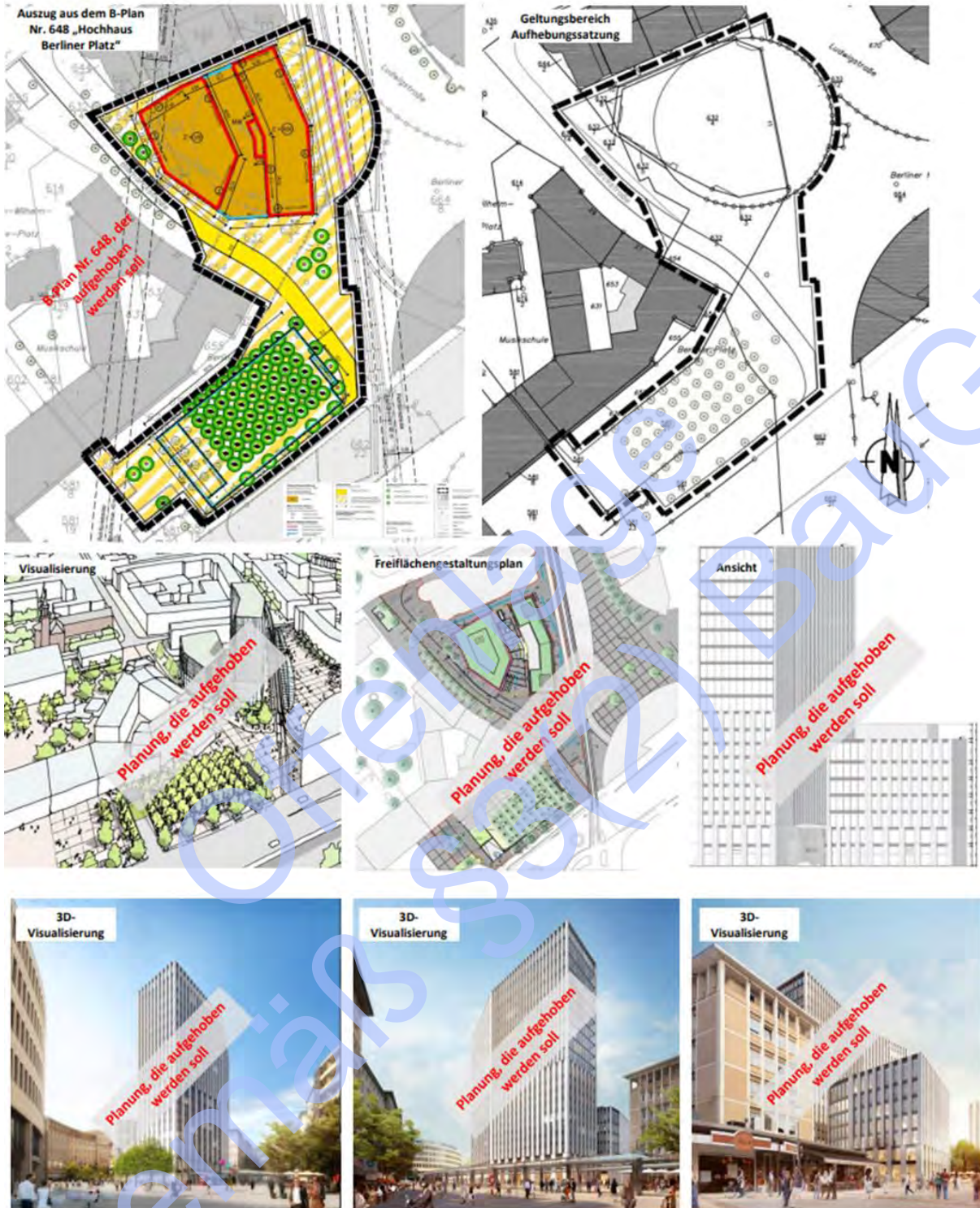
10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich



Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

10.2 B-Plan Nr. 648 einschließlich Anlagen zum Durchführungsvertrag



Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

10.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 22.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 16.08.2024 gegeben.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 (Erörterungstermin am 24.07.2024) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.