BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Einleitungsbeschluss

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt …… am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	
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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.
Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist eine bereits vollständig erschlossene und überwiegend bebaute, innerstädtische Fläche (ehemaliges Bekleidungskaufhaus C&A) und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „einfachen“ Bebauungsplans Nr. 506 „Südliche City“, dessen einzige Festsetzung der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist (Bauvorhaben werden ansonsten nach § 34 BauGB beurteilt). Dieser Bebauungsplan behält seine Gültigkeit, sodass Vergnügungsstätten im Plangebiet weiterhin ausgeschlossen sind.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

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

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch
(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

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),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55,57)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 666 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage in Kapitel 6.1). Es handelt sich hierbei um bereits vollständig erschlossene Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 585/3 und 585/1 in der Gemarkung Ludwigshafen) sowie um eine Teilfläche des Flurstücks 602/3, welches noch Eigentum der Stadt Ludwigshafen ist, jedoch an die Vorhabenträgerin veräußert werden soll.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Vorhabenträgerin Pro Concept Holding AG ist Eigentümerin des Anwesens Wredestraße 35. Nach dem Auszug des Mieters C&A steht die Immobilie leer und eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort erweist sich insbesondere aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der geänderten Marktsituation als nicht möglich.

Trotzdem soll der Bereich für eine Nutzung entwickelt werden, welche den etablierten Standort sowie die Innenstadt insgesamt langfristig stärken soll.

Aus diesem Grunde beabsichtigt die Vorhabenträgerin innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Büro-/Verwaltungsgebäude mit etwa 18.800 m² Bruttogeschossfläche für rund 600 Beschäftigte zu errichten. Dieses soll durch die Pfalzwerke AG genutzt werden, welche ihren bisherigen Standort im Stadtteil Süd aufgeben wird.

Ein Neubau ausschließlich auf dem bereits bebauten Grundstücksteil ist nicht möglich, da das Gebäude dann eine Höhe aufweisen müsste, die sich in die benachbarten baulichen Strukturen nicht einfügen würde. Deshalb sollen auch die bislang unbebauten Flächen an der Westseite des Bestandsgebäudes mitgenutzt werden. Neben einer privaten Stellplatzanlage ist dabei auch der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Parkplatz mit 19 Stellplätzen an der Ecke Wrede-/Otto-Stabel-Straße betroffen, welchen die Stadt an die Vorhabenträgerin veräußern wird.

Da nach derzeitigem Planungsrecht (§ 34 i.V.m § 30 Abs. 3 BauGB) das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist (insbesondere auch aufgrund der Überbauung des als Verkehrsfläche gewidmeten Parkplatzes), wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 07.06.2018 bei der Stadt einen entsprechenden Antrag (vgl. Anlage in Kapitel 6.2) auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ gestellt, um das gewünschte Projekt planungsrechtlich zu ermöglichen.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen die in der Anlage dargestellte Büronutzung (vgl. Kapitel 6.3) planungsrechtlich zulässig gemacht werden. Insbesondere soll der derzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Parkplatz an der Ecke Wrede-/Otto-Stabel-Straße als überbaubare Fläche für ein Büro-/Verwaltungsgebäude festgesetzt und somit umgewidmet werde.
Darüber hinaus soll insbesondere auch durch die Festsetzung von Baulinien/ -grenzen und Gebäudehöhen (max. 26m) das konkrete Bauvorhaben festgeschrieben und dabei auch die städtebauliche Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen/Gebäuden sichergestellt werden. Im Bebauungsplan und ggf. ergänzend im dazugehörigen Durchführungsvertrag sollen zudem Regelungen getroffen werden, um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Projekt möglichst auf eigenem Grundstück (ggf. auch in nahegelegenen Parkhäusern/-plätzen - per Baulast gesichert), zu führen.

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. 666 als gemischte Baufläche - M - dargestellt.
Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Bürohaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch den Zielen des "Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar", welcher in diesem Bereich "Siedlungsfläche Wohnen" (zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte) darstellt.

4.2. Verhältnis zum Bebauungsplan 506 „Südliche City“

Der Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich nicht den rechtskräftigen Bebauungsplan 506 „Südliche City“ (welcher den Ausschluss von Vergnügungsstätten regelt). Dieser bleibt weiterhin gültig.

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. Erschließung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bereits vollständig erschlossen.

5.2. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

5.3. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

5.4. Kosten

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

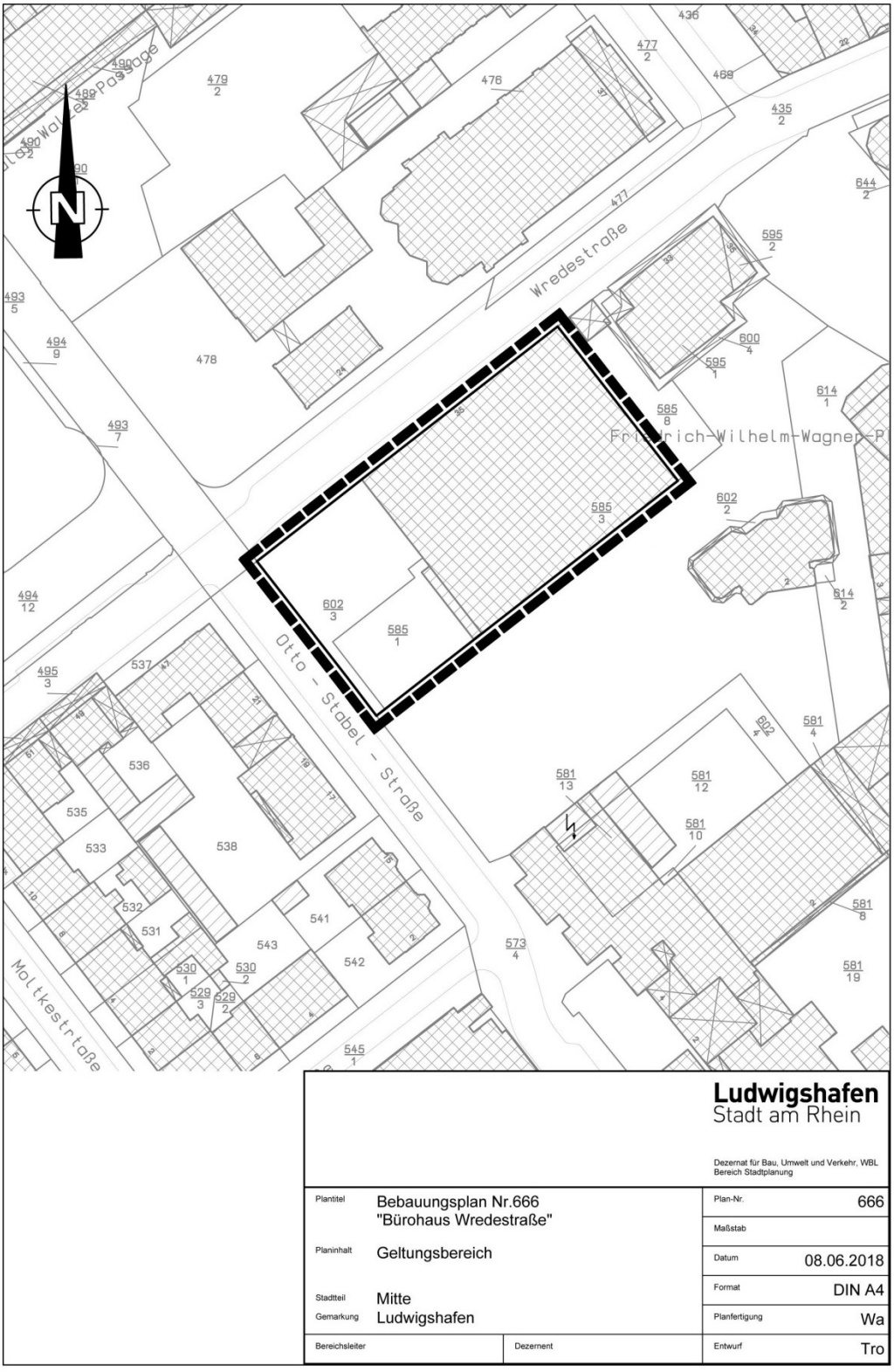
Neben dem Durchführungsvertrag wird auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

Ludwigshafen am Rhein, den ----------

Bereich Stadtplanung

6. ANLAGEN

6.1. Übersicht des Geltungsbereiches



6.2. Antrag auf Einleitungsbeschluss

Pro ConceptAG

Pro Concept Holding AG | Friedrichsplatz 1 | 68165 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Mannheim, 07.06.2018

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Pro Concept Holding AG – und verbundene Unternehmen
Friedrichsplatz 1, 68165 Mannheim

Sehr geehrter Herr Magin,
Sehr geehrter Herr Trojan,

hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben:

Unsere Bestandsimmobilie befindet sich in der Wredestraße 35 in Ludwigshafen und wurde in den letzten Jahren von der C&A Mode GmbH & Co. KG als Verkaufsfiliale genutzt. Dieser Mieter ist nach über 4 Jahrzehnten nunmehr ausgezogen und eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort erweist sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der geänderten Marktsituation als unmöglich.

Es ist unser zentrales Anliegen, die Attraktivität dieses etablierten Standorts langfristig zu stärken und insbesondere wieder eine gewisse Frequenz in die Innenstadt zu bringen.

Aus diesem Grund beabsichtigen in das Grundstück in eine SPV (Projektgesellschaft) als Tochter unserer Holding einzubringen und streben den Rückbau des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes am bisherigen Standort auf unseren eigenen Grundstücken Fl-St. Nr. 585/3 und 585/1 sowie auf dem nördlichen Grundstücksteil des Grundstücks Fl-St. Nr. 602/3, einer städtischen Allgemeinfläche an ‚die der jetzigen Nutzung und Widmung zu diesem Zwecke noch entzogen werden muss (**Anlage**).

...

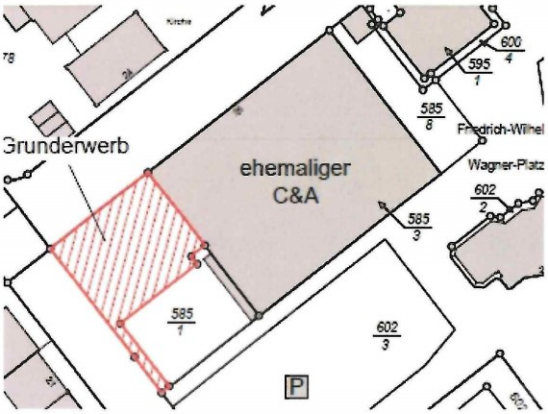
Pro Concept Holding AG
Friedrichsplatz 1 | 68165 Mannheim
Tel.: 0621 12805230 | Fax: 0621 12805277
info@proconcept-ag.de www.proconcept-ag.de

Vorstand:
Jens Hanreich, Cevdet Celebi
Aufsichtsratsvorsitzender:
Günter Liebherr

USt.-IdNr.: DE 275261428
Amtsgericht Mannheim
HRB 711 246

Pro Concept AG

...



Bei der künftigen Nutzung des Vorhabens handelt es sich um keine gebietsfremde Nutzung. Der im Weiteren beigefügten Präsentation unserer Architekten (**Anlage**)

Pro Concept
17-029 Pfalzwerke Wredestraße Ludwigshafen
Präsentation Stadtrat 18.06.2018

können Sie entnehmen, dass bei der Planungskonzeption des Vorhabens das Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich der Bestandsobjekte in der Nachbarschaft merklich berücksichtigt worden ist.

Bei unserem Planungskonzept war uns die sensible Auseinandersetzung mit den gewachsenen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens wichtig. Die städtebaulichen und nachbarrechtlichen Belange sind angemessen berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Würdigung des Sakralbaus aus architektonischer sowie denkmalrechtlicher Sicht, wie auch selbstredend für die Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächenvorgaben der Landesbauordnung.

...

Pro Concept Holding AG
Friedrichsplatz 1 | 68165 Mannheim
Tel.: 0621 12805230 | Fax: 0621 12805277
info@proconcept-ag.de www.proconcept-ag.de

Vorstand:
Jens Hanreich, Cevdet Celebi
Aufsichtsratsvorsitzender:
Günter Liebherr

USt.-IdNr.: DE 275261428
Amtsgericht Mannheim
HRB 711 246

Pro Concept AG

...

Auch die vorhandene Stellplatzthematik ist in unserem Vorhaben aufgegriffen worden. Der Neubau wird über eine eigene TG verfügen, weitere Stellplätze die sich baurechtlich nach Würdigung des ÖPNV-Bonus errechnen, werden faktisch im Umfeld nachgewiesen, so dass die üblichen Vorgaben erfüllt werden.

Unabhängig davon befinden sich zwei Parkhäuser (Q-Park / Walzmühle) in fußläufiger Entfernung zu dem Vorhaben. Der zukünftige Nutzer des Objekts (Pfalzwerke AG Ludwigshafen) hat bereits erklärt, dass unser Garagen- Stellplatz-Konzept mit deren betrieblichen Abläufen korrespondiert und ohnehin eine Vielzahl der Mitarbeiter mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten an dem Objekt sei hier sogar mit einem Anstieg der ÖPNV-Nutzung zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Einleitung des Verfahrens für die Stadt nicht zu erwarten, da sämtliche Planungs- und Baukosten von dem Vorhabenträger übernommen werden.

Die Pro Concept Immobilienhandels GmbH und Co. KG ist Eigentümerin der Grundstücke und stellt einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht bzw. stehen hierzu bereits mit der Stadt in Verhandlung.

Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Zahlung der Planung- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Ludwigshafen darstellt, auf die kein Anspruch besteht.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplans ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt Ludwigshafen oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Ludwigshafen nicht geltend gemacht werden.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass unmittelbar nach Eingang des Antrages die zuständigen Gremien über den Eingang des Antrags informiert werden und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden wird.

Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.

Der Vorhabenträger willigt des Weiteren in die Veröffentlichung der zur Durchführung des Verfahrens der Stadt Ludwigshafen übergebenen Unterlagen ein, insbesondere auch in die öffentliche Zugänglichmachung durch Veröffentlichung auf den Internetportalen der Stadt Ludwigshafen.

Pro Concept Holding AG
Friedrichsplatz 1 | 68165 Mannheim
Tel.: 0621 12805230 | Fax: 0621 12805277
info@proconcept-ag.de www.proconcept-ag.de

Vorstand:
Jens Hanreich, Cevdet Celebi
Aufsichtsratsvorsitzender:
Günter Liebherr

USt.-IdNr.: DE 275261428
Amtsgericht Mannheim
HRB 711 246

Pro ConceptAG

...

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die übergebenen Unterlagen im Hinblick auf die oben genannte Veröffentlichungsrechte nicht gegen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes verstoßen, dass sie frei von Urheberrechten oder sonstigen Rechten Dritter sind und auch auf Dauer hiervon frei bleiben. Der Vorhabenträger stellt die Stadt Ludwigshafen diesbezüglich von etwaigen Ansprüchen Dritter gleich aus welchem Rechtsgrund frei.

Wir bitten um eine wohlwollende Prüfung und verbleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Pro Concept Holding AG

Jens Hanreich
Vorstand

Anlagen:
Präsentation GJL
Grundbuchauszug
Schreiben der SpK RNN

Pro Concept Holding AG
Friedrichsplatz 1 | 68165 Mannheim
Tel.: 0621 12805230 | Fax: 0621 12805277
info@proconcept-ag.de www.proconcept-ag.de

Vorstand:
Jens Hanreich, Cevdet Celebi
Aufsichtsratsvorsitzender:
Günter Liebherr

USt.-IdNr.: DE 275261428
Amtsgericht Mannheim
HRB 711 246

Amtsgericht
Ludwigshafen am Rhein

Amtsgericht · Postfach 22 01 08 · 67022 Ludwigshafen am Rhein

Firma
Pro Concept Immobilienhandel
GmbH & Co. KG
Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Eingang 15. Aug. 2017

– Grundbuchamt –

Wittelsbachstr. 10
67061 Ludwigshafen am Rhein

Ihr Zeichen	Unser Aktenzeichen (Bitte stets angeben!)	Bearbeiter(in)	Datum
UR-Nr. 85/2017	LU-2968-44	Frau Diehm	10.08.2017

Eintragungsbekanntmachung nach § 55 der Grundbuchordnung (GBO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundbuch ist das aus der Anlage Ersichtliche eingetragen worden.

Der Wortlaut ist zu Ihrer Kenntnis nachstehend abgedruckt. Wir empfehlen, den Inhalt der Eintragungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
- Grundbuchamt -

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift wirksam.

Sprechzeiten:	Zentrale Kommunikation:	Verkehrsanbindung:	Parkmöglichkeit:
Montag bis Freitag: 9.00 bis 12.00 Uhr nachmittags nur nach telefonischer Vereinbarung	Telefon: (06 21) 56 16 - 0 Telefax: (06 21) 56 16 - 386 Internet: http://www.jm.rlp.de E-Mail: aglu@zw.jm.rlp.de	Dt. Bahn bis LU-Mitte, weiter mit Straßenbahn Nr. 10 Richtung Luitpoldhafen oder Bus Linie 74 bis Bgm.-Kraffi-Platz, weiter zu Fuß bis Amtsgericht ca. 200 Meter	Vor dem Amtsgericht. Für Schwerbehinderte unmittelbar vor dem Haupteingang

Seite 1 von 3

Nachweis Grundstücksverfügbarkeit

Anlage

Angaben zum Grundstückseigentümer und den betroffenen Grundstücken

Grundbuchbezirk Ludwigshafen Blatt 2968:	
Aktuelle Eigentümer:	Pro Concept Immobilienhandel GmbH & Co. KG, Friedrichsplatz 1, 68165 Mannheim
Historische Eigentümer:	Treveria achtunddreißig VV GmbH, Peter-Müller-Straße 16a, 40468 Düsseldorf
Flurstücke:	Ludwigshafen Flurstück 585/1, 585/3

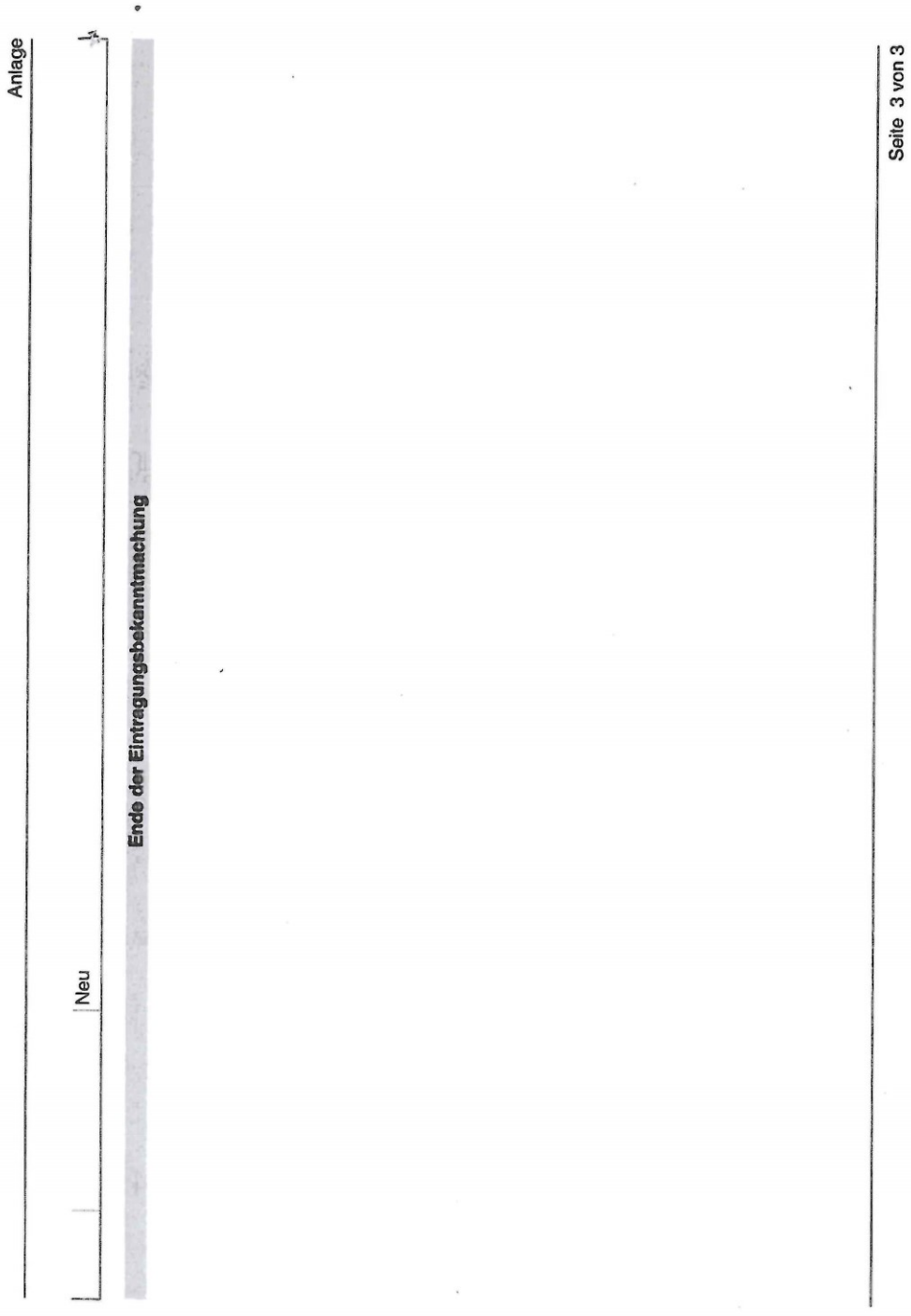
Eintragungsbekanntmachung

Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)		**Ludwigshafen 2968**	
LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
7	Pro Concept Immobilienhandel GmbH & Co. KG mit Sitz in Mannheim (Amtsgericht Mannheim, HRA 700499)	1,2	Auflassung vom 23.02.2017; eingetragen am 10.08.2017. Neu

Zweite Abteilung (Spalten 6 bis 7)		**Ludwigshafen 2968**
LNrSp1	Löschungen	
4	Gelöscht am 10.08.2017. Neu	

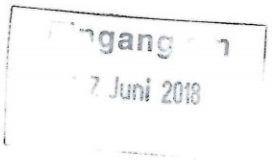
Dritte Abteilung (Spalten 8 bis 10)		**Ludwigshafen 2968**
LNrSp1	Betrag	Löschungen

Seite 2 von 3


Anlage
Neu
Ende der Eintragungsbekanntmachung
Seite 3 von 3

Finanzierungsanfrage

Sparkasse
Rhein Neckar Nord



Persönlich / Vertraulich
Pro Concept Holding AG
Cevdet Celebi und Jens Hanreich
Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Bereich Firmenkundenbetreuung
Michael Weidner

Telefon 0621 298-1210
Telefax 0621 298-41210

06. Juni 2018

Ihre Finanzierungsanfrage für das Neubauvorhaben ca. 18.000 m³ BGF Bürofläche Wredestrasse 35, 67059 Ludwigshafen am Rhein (ehemaliges Bestandsgebäude C&A)

Sehr geehrter Herr Celebi,
sehr geehrter Herr Hanreich,

wir beziehen uns auf die bisher geführten Gespräche. Sie planen das o.g. Bestandsgebäude abzureißen, neu zu bebauen und beauftragen die Sparkasse Rhein Neckar Nord mit der Arrangierung der Finanzierung.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen. Wir pflegen bereits langjährig eine sehr gute Geschäftsbeziehung zu Ihnen und haben mit Ihnen vergleichbare Objekte in dieser Größenordnung erfolgreich umgesetzt.

Aufgrund dieser Gegebenheit können wir Ihnen schon heute, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien in unserem Hause sowie der Einreichung und inhaltlichen Prüfung weiterer Unterlagen zum Bauprojekt bestätigen , dass wir Sie bei der Finanzierung gerne unterstützen und begleiten möchten .

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg.

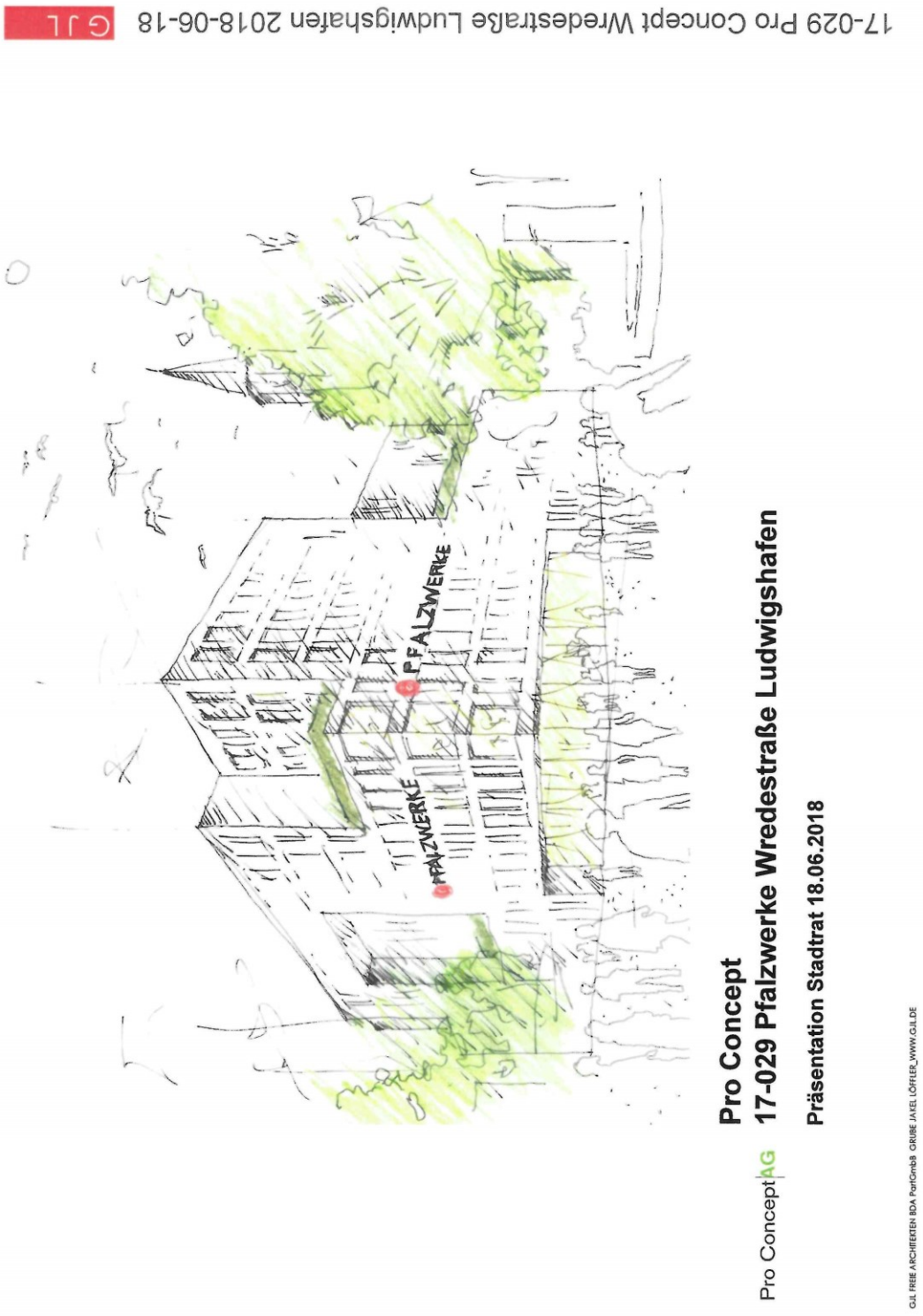
Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
SPARKASSE RHEIN NECKAR NORD

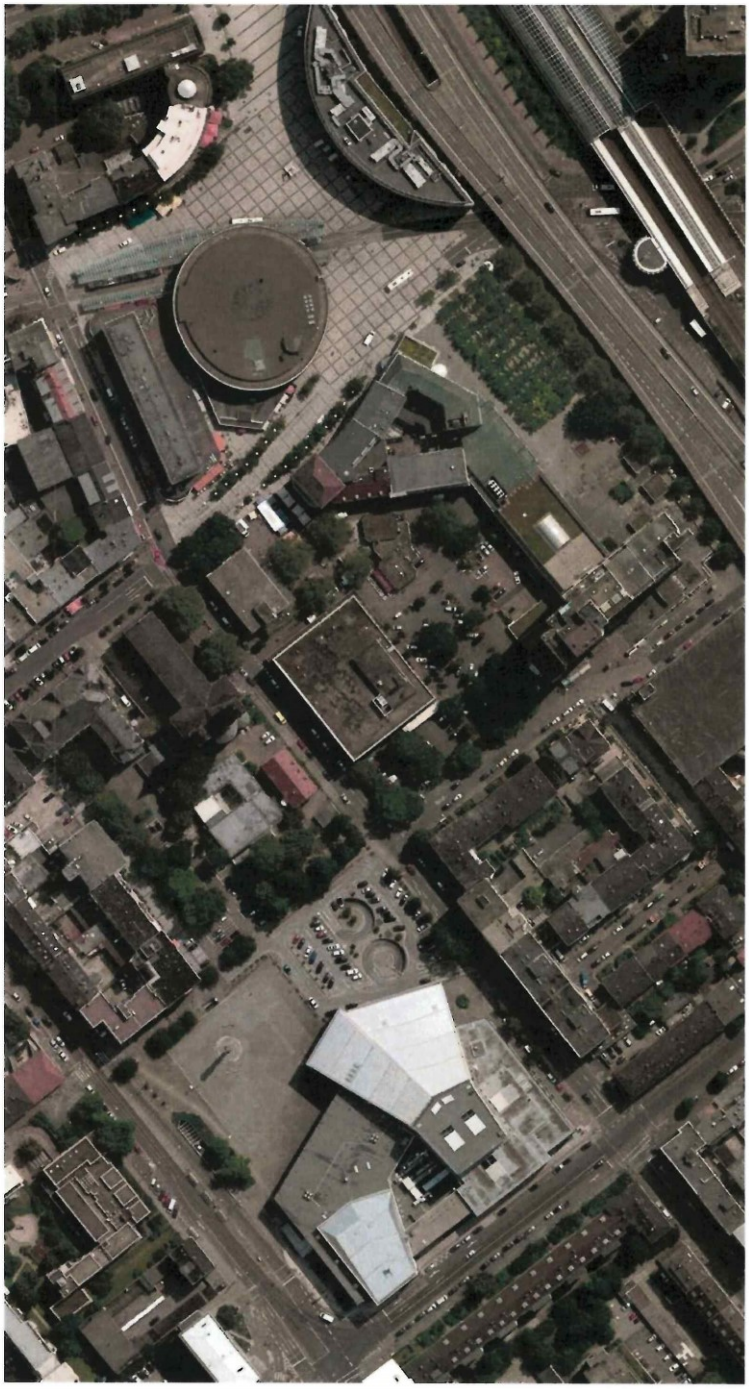
Thomas Kowalski Michael Weidner

D1, 1-3 · 68159 Mannheim
Postfach · 68151 Mannheim
Telefon 0621 298-0
Telefax 0621 298-4444
www.sparkasse-rhein-neckar-nord.de
box@sparkasse-rhein-neckar-nord.de
BIC: MANSDE66XXX
Amtsgericht Mannheim HRA 4575
Anstalt des öffentlichen Rechts

6.3. Bebauungskonzept



17-029 Pro Concept Wredestraße Ludwigshafen 2018-06-18 GJL



Luftbild

GJL FREIE ARCHITEKTEN BDA PartGmbB GRUBE JAKEL LÖFFLER_WWW.GJL.DE

17-029 Pro Concept Wredestraße Ludwigshafen 2018-06-18 GJL

Lageplan M 1|1000

Konzeptidee Fassadengestaltung

Modellbilder

17-029 Pro Concept Wredestraße Ludwigshafen 2018-06-18 GJL

Konzeptbeschreibung

Städtebau

1. Bürogebäude des Mieters „Pfalzwerke" als kubisch ausgebildeter Baukörper an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum
2. Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz bekommt eine wertige vierte Platzkante mit Fensterflächen (anstatt der jetzigen geschlossenen C&A Fassade)
3. Belebung und Aufwertung des innerstädtischen Platzraumes durch ca. 600 Beschäftigte
4. Gliederung der Baumasse durch unregelmäßige Terrassierungen, Rücksprüngen und Loggien, z.B. im Bereichen der Nachbarbebauung (Abstandsflächen)

Hochbau

1. Die oberirdische Bruttogeschossfläche BGF liegt bei ca. 18.800 m²
2. Terrassierter Gebäudekubus bis maximal 26 m Höhe (22m bis OK FFB des obersten Geschosses (unterhalb der Hochhausgrenze)
3. Die genaue Geschossanzahl wird derzeit technisch geprüft.
   - Bei abgehängten Kühldecken wird das Gebäude 7-geschossig
   - Bei einer Bauteilaktivierung mit massiven Sichtdecken kann die notwendige Mietfläche auf acht Geschosse verteilt werden
4. Zwei Atrien im Gebäudezentrum geben der Gebäudetiefe natürliches Licht.
5. Die notwendigen Stellplätze werden nach der LBO Stellplatzsatzung berechnet (ca. 200 Stellplätze, inkl. 30% ÖPNV Bonus)
6. Die nahe Umgebung ist mit dem ÖPNV optimal angebunden. Die Pfalzwerke nehmen am JOB-Ticket-Angebot teil, so dass der PKW-Verkehr minimiert wird
7. Es wird derzeit technisch geprüft ob die Tiefgarage 1- oder 2-geschossig ausgeführt wird (Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Böschungen usw.)
8. Lage der Tiefgaragenzufahrt in Abstimmung mit der Stadtplanung

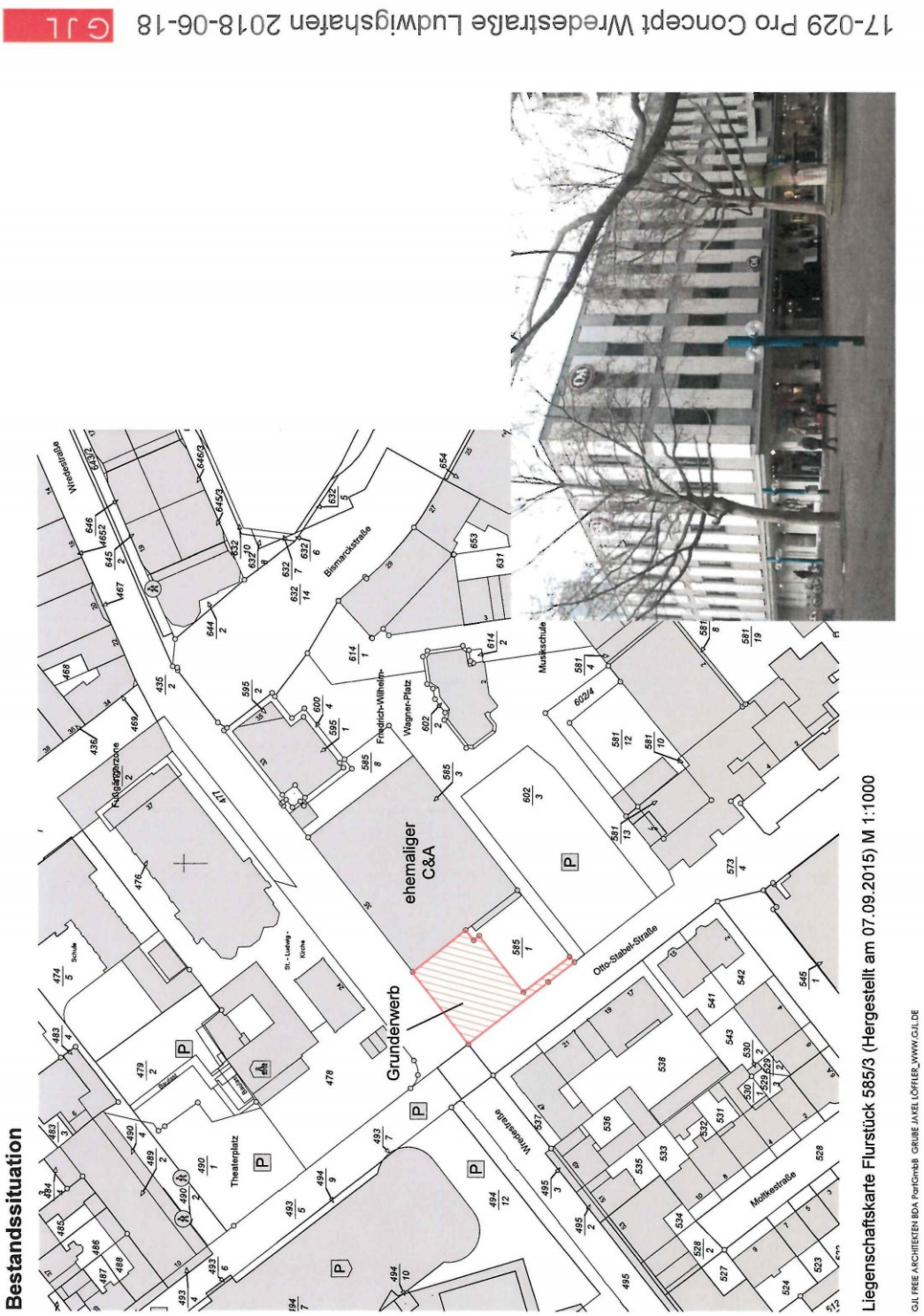
Fassade

1. Intensive Begrünung/Heckenstruktur auf den Rücksprüngen gibt dem Gebäude ein charakteristisches Erscheinungsbild
2. Fassade als klassische Lochfassade mit evtl. unregelmäßigen Rhythmus der Fensteröffnungen
3. Farbe und Material der Fassaden in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Ludwigshafen

Neue wertige Platzkante

Gliederung des Baukörpers als Reaktion auf die Nachbargebäude

GJL FREIE ARCHITEKTEN BDA PartGmbB GRÜBE JAKEL LÖFFLER_WWW.GJL.DE


17-029 Pro Concept Wredestraße Ludwigshafen 2018-06-18
GJL
Bestandssituation
ehemaliger C&A
Grunderwerb
Otto-Stabel-Straße
Wredestraße
Bismarckstraße
Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz
Theaterplatz
Moltkestraße
Liegenschaftskarte Flurstück 585/3 (Hergestellt am 07.09.2015) M 1:1000
GJL FREIE ARCHITEKTEN BDA PartGmbB GRUBE JAKEL LÖFFLER_WWW.GJL.DE