

TOP 3.2

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	17.09.2018	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Beschluss Aufhebung des Einleitungs- und Offenlagebeschlusses des Stadtrates vom 29.02.16 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

Vorlage Nr.: 20186112

A N T R A G

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Einleitungs- und Offenlagebeschluss vom 29.02.2016 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" wird aufgehoben.

Begründung zur

Aufhebung des Einleitungs- und Offenlagebeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

Mit Schreiben vom 04.12.2015 hatte die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen, vertreten durch Herr Günther Tetzner, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Diesem hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.02.16 mehrheitlich zugestimmt und einen Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" gefasst.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,11 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 1). Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: vom Rand der Bismarckstraße durch die Mitte der Ankerhofpassage, vor der Überdachung der Haltestelle nach Süden abknickend bis zur Grenze von Flst. 632/12,
- im Osten: in einem Bogen entlang der östlichen Grenze von Flst. 632/12 (ehemaliger Rand des Rundbaus „Tortenschachtel“), ab der Südwestecke der Straßenbahnhaltestelle ca. 37,20 m nach Süden, danach rechtwinklig 6,46 m nach Osten und im Anschluss weitere 32,33 m rechtwinklig nach Süden abbiegend,
- im Südosten: der Bordsteinkante der Dammstraße auf einer Länge von 68,80 m folgend,
- im Südwesten: von der Bordsteinkante Dammstraße 11,77 m senkrecht in Richtung Sparkassengebäude, anschließend entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze von Flst 581/15, danach entlang der südwestlichen Grenze von Flst. 626 und 581/4 und weiter der nördlichen Grenz wand der Sparkasse folgend,
- im Westen von der nördlichen Ecke des Sparkassengebäudes nach Nordwesten bis zum Fahrbahnrand Bismarckstraße, dieser folgend bis in Höhe Mitte Ankerhofpassage.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ludwigshafen: Flst. 581/15 (Teilfl.), 581/21, 626, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6 (Teilfl.), 632/7, 632/8, 632/9 (Teilfl.), 632/10, 632/11, 632/12, 632/14 (Teilfl.), 654, 654/2, 655, 657, 664/8 (Teilfl.).

Mit diesem Bebauungsplan sollte auf dem Grundstück der ehemaligen sogenannten "Tortenschachtel" insbesondere Baurecht für die Errichtung eines 67 m hohen, 18-geschossigen Hochhauses mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros, Praxen und in den oberen Geschossen ursprünglich Wohnnutzung (später Hotel), geschaffen werden. Der Entwurf des Hochhauses basiert auf einer einstimmigen Entscheidung des Beirates „Neubau am Berliner Platz“, der mit Architekten, Stadtplanern und Vertretern aus Wirtschaft und Einzelhandel sowie städtischen Vertretern besetzt war. (vgl. Anlage 2).

Im Zeitraum vom 14. März bis 01. April 2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt und am 17. März 2016 fand ein Anhörungstermin für die Öffentlichkeit statt.

Darüber hinaus wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte mit Schreiben vom 14. März 2016 an der Planung beteiligt.

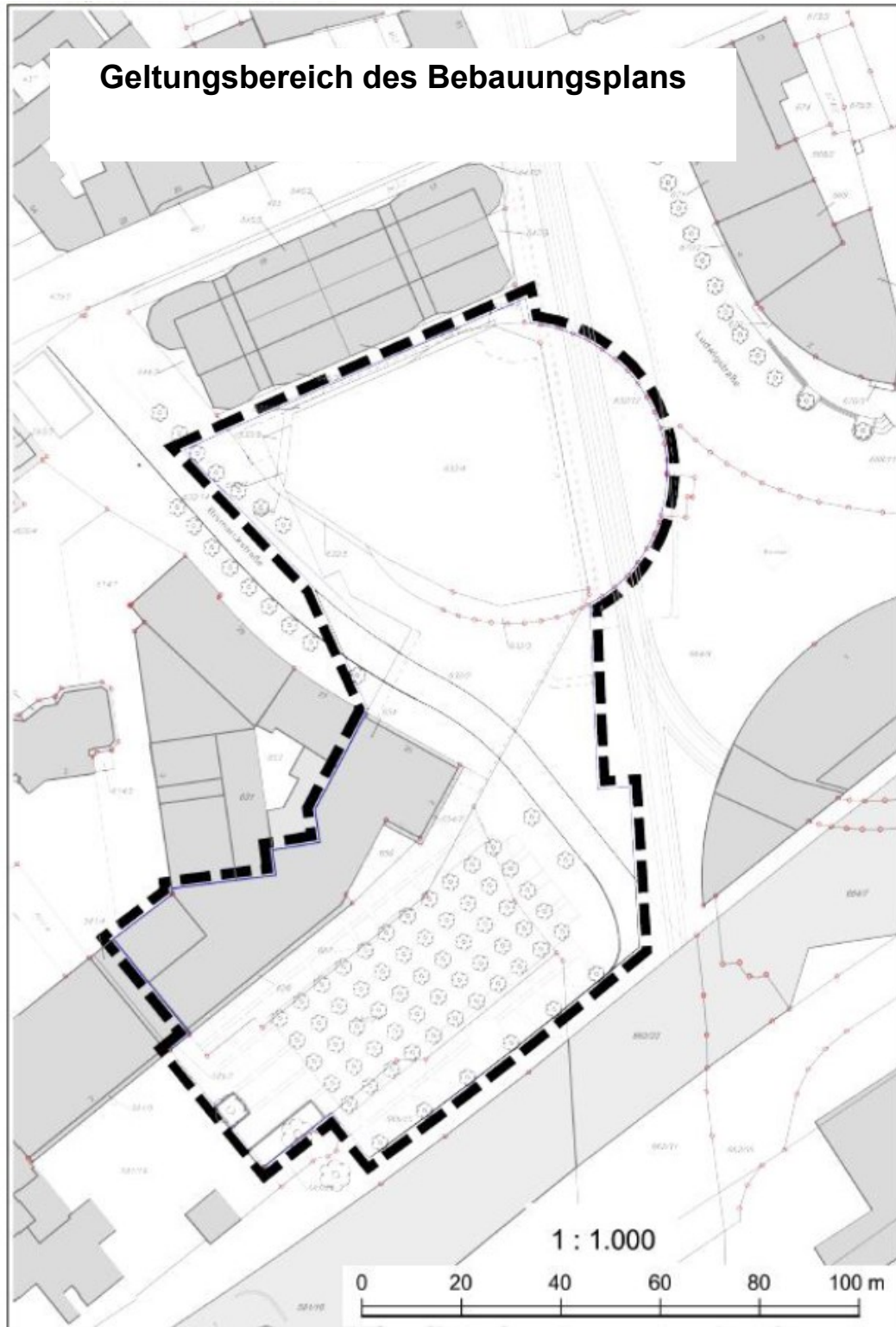
Weitere Verfahrensschritte wurden bis dato nicht durchgeführt; insbesondere ist es auch nicht zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB gekommen, da die Objektplanung seitens des Vorhabenträgers nicht wie erforderlich weiter konkretisiert wurde. In Folge wurden auch die entsprechenden Planungsleistungen und Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in der Tiefe erbracht, die für eine Offenlage erforderlich gewesen wäre. Dabei hat sich der Vorhabenträger in einem Kooperationsvertrag vom Dezember 2015 u.a. auch dazu verpflichtet, diese Planungsleistungen (insbesondere Bebauungsplanentwurf mit Begründung) sowie notwendige Gutachten selbst zu beauftragen/zu erbringen. Trotz mehrfacher Aufforderung durch die Verwaltung hat der Vorhabenträger jedoch seit Sommer 2016 keine Unterlagen, die das Bebauungsplanverfahren weitergebracht hätten, vorgelegt. Mit Schreiben des Baudezernenten vom 12.04.2018 wurde dem Vorhabenträger bereits die drohende Aufhebung des Einleitungs- und Offenlagebeschlusses angekündigt. Der Stadtvorstand hat sich am 15.05.2018 mit der Thematik abermals befasst, woraufhin dem Vorhabenträger wiederum mitgeteilt wurde, dass die Stadt bereit ist, mit den Investoren über die Grundstücksgeschäfte zu sprechen.

Die ehemalige "Tortenschachtel" wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zeitgleich mit der Einstellung des Straßenbahnverkehrs wegen Gleiserneuerung bereits im Sommer 2015 abgerissen. Dabei wurden Teile des Haltestellendaches teilweise beschädigt und abgebaut, sodass nun Dachsegmente fehlen, in welchen sich ursprünglich Bauteile des Kaufhauses befunden hatten. Diese Mängel wurden trotz vertraglicher Regelung und mehrmaliger Aufforderung durch die Stadt bis heute nicht behoben.

In der Gesamtschau kann nun nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB noch gegeben sind. Der Investor ist offensichtlich nicht mehr in der Lage das Vorhaben in einem absehbaren Zeitraum zu realisieren. Darüber hinaus scheint eine Gesamtfinanzierung bis heute nicht geklärt. Deshalb soll der Einleitungsbeschluss vom 29.02.16 aufgehoben werden.

Der Stadt entstehen in Folge der Aufhebung des Einleitungsbeschlusses keine Kosten.

Anlage 1



Anlage 2

m

e

t

r

o

l

p

o

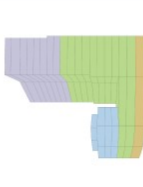
i

Ludwigshafens Mitte

Lageplan



Gebäudestruktur



Erdgeschoss	Handel / Gastronomie
Obergeschoss 1-6	Büro
Obergeschoss 10-17	Wohnen
Obergeschoss 3-5	Arztpraxis / Praxis

Objektdaten

Fußgängerfrequenz:	Zentraler, Großversorgungsamt 445.000 Passanten täglich
Gebäudehöhe:	67m
Geschosse:	6 Geschosse im Architekturbereich 10 Geschosse im Büro-Wohnhaus
BGF:	oberirdisch 27.437 m² unterirdisch 13.748 m² gesamt 41.185 m²
Baubeginn:	ca. Mitte 2016
Fertigstellung:	ca. Ende 2018



Handel
Gastronomie
Wohnen
Arztpraxis / Praxis

TIMON GRUPPE

TIMON BAUVERBUND GmbH & Co. KG

Handel
Gastronomie
Wohnen
Arztpraxis / Praxis