

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen (04.09.2018).....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
3.	PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND – GRUNDSÄTZE	5
3.1.	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	5
3.2.	Planungsziele und – grundsätze	5
4.	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN und sonstigen PLanUNG	7
4.1	Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung.....	7
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Quellenverzeichnis	7
6	ANLAGEN	8
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
6.2	Städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers (nicht maßstabsgerecht)	9
6.3	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	19
6.4	Grundstücksverfügbarkeitsnachweis.....	22
6.5	Finanzierungsnachweis	29

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südl. Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. /2019 am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gemäß § 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 Nr. /2019 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Information des Ortsbeirates	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Zudem wird der Schwellenwert für die Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht, weshalb das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Vorhabenträger ist die Pro Concept Holding AG und verbundene Unternehmen, Friedrichsplatz 1, 68165 Mannheim.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielen des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 25.04.2016 für einen Angebotsbebauungsplan. Da der Bebauungsplan parallel zum Vorhaben entwickelt wird, soll statt eines klassischen Angebotsbebauungsplans ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 2 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eingeleitet werden. Das bestehende Verfahren aus dem Jahr 2016 wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obsolet.

Auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (04.09.2018)

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 Be- wirtschaftung 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 Geset-
zes 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 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 6.1) und wird begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Silcherstraße,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3314/21, durch die östliche Grenze der Bayernstraße,

im Süden: durch die südliche Grenze der Lachnerstraße, durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3217/46, durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3217/22, durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 3217/80, durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 3217/81, durch die Lisztstraße

im Westen: durch die westliche Grenze der Arnulfstraße, durch den Koschatplatz.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

3. PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND – GRUNDSÄTZE

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

Nach der Standortverlagerung der Pfalzwerke AG soll das Gebiet einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Zur Sicherstellung einer umfeldverträglichen Ausgestaltung des Bauvorhabens wird ein Bebauungsplan erforderlich, da das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hierfür nicht ausreicht. Ebenfalls wird mit dem Bebauungsplan die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz geregelt und die Wohnnutzung langfristig und nachhaltig gesichert. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" aufgestellt werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Areal Wohnnutzung und eine Kindertagesstätte zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat aus diesem Grunde bei der Stadt mit Schreiben vom 17.12.2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (vgl. Anlage 6.3).

3.2. Planungsziele und – grundsätze

Planung und bauliche Konzeption (vgl. Anlage 6.2)

Es ist geplant das Gebiet in drei Bereiche zu unterteilen, welche ggf. auch in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden sollen. Auf der Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1,3 ha sollen voraussichtlich 316 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte realisiert werden.

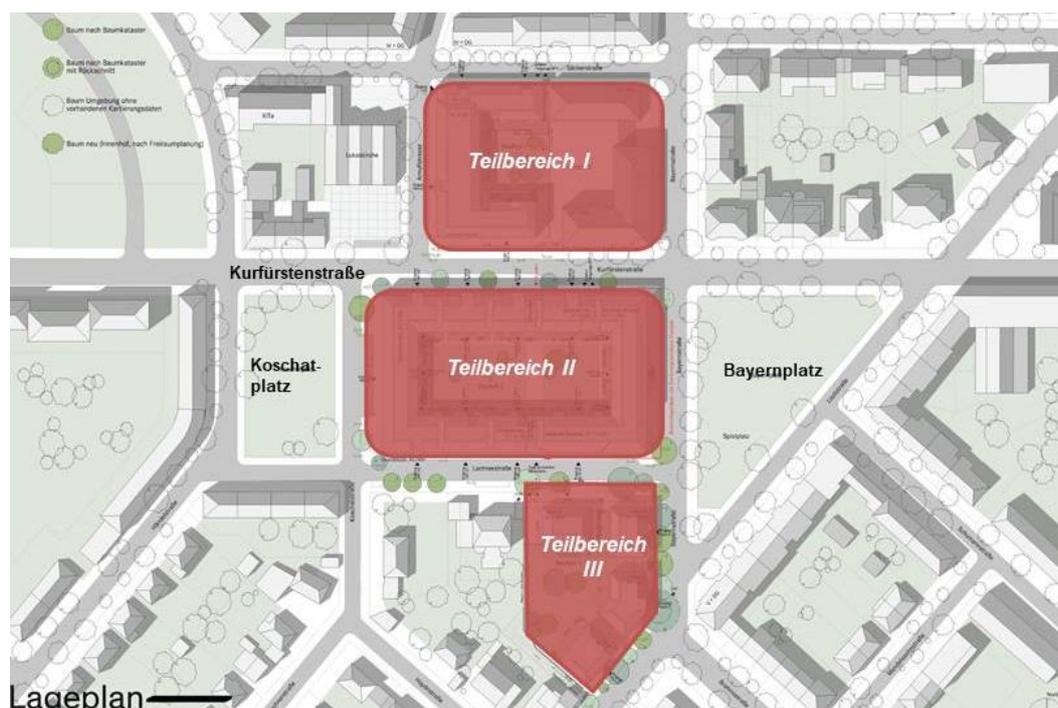


Abb. 1: Teilbereiche I - III

Der nördliche Teilbereich I grenzt östlich an das Finanzamt an. Die städtebauliche Konzeption sieht für diesen Bereich einen Abriss mit Neubau, welcher sich an den benachbarten Baukörpern orientiert, vor. An der Ecke Silcher- /Arnulfstraße ist eine Kindertagesstätte geplant. Die Kindertagesstätte profitiert von einer günstigen Belichtung und Besonnung durch Süd-Ausrichtung des Baukörpers. Gleichzeitig definiert die Baustruktur einen geschützten Innenhof. Neben der Kindertagesstätte sind in Teilbereich I 81 Wohneinheiten vorgesehen.

Teilbereich II umfasst das Hauptverwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG zwischen Kurfürsten- und Lachnerstraße. Der Teilbereich II (198 Wohneinheiten) kann erst realisiert werden, sobald die Pfalzwerke AG ihren Standort verlagert haben. Das Konzept sieht einen Teilabriss mit Ersatzneubau sowie den Erhalt des denkmalgeschützten historischen Verwaltungsbaus vor. Neben einer Ergänzung des Bestands wird das historische Gebäude mit denkmalgeschützten Gebäudeteilen auch an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Insgesamt wird Teilbereich II als Blockrandstruktur mit einer darin liegenden qualifizierten Grünfläche ausgebildet. Weiterhin wird die bauliche Struktur mit den angrenzenden Plätzen (Bayernplatz und Koschatplatz) vernetzt.

Teilbereich III dient derzeit als Parkplatz der Pfalzwerke AG und grenzt südlich an das „Musikerviertel“ (Bebauungsplan Nr. 577) und schließt somit an ein Wohngebiet mit überwiegend großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern an. Das Konzept mit 37 Wohneinheiten greift den bestehenden Villencharakter auf und die Gebäude werden in ihrer Höhe gestaffelt, sodass ein harmonischer Übergang zu Teilbereich II entsteht.

Die stadtverträgliche Baustruktur sowie das Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche werden sowohl in einem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert als auch durch entsprechende Festsetzungen bauleitplanerisch geschützt. Zur Sicherung einer qualitätsvollen Wohnnutzung mit entsprechendem Wohnumfeld sowie in Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen soll das Gebiet als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die stadtbildprägenden Baumbestände entlang der Straßen sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt werden.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes Baugebiet bezieht. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Somit greift die Regelung des § 1a (3) Satz 6 BauGB, wonach kein Ausgleich erforderlich ist.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] ist der gesamte Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen widersprechen dieser Darstellung nicht. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung [2].

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen und es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB notwendig.

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

Neben dem Durchführungsvertrag wird auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen, in welchem neben der Übernahme der Gutachtenkosten auch die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

5.1 Quellenverzeichnis

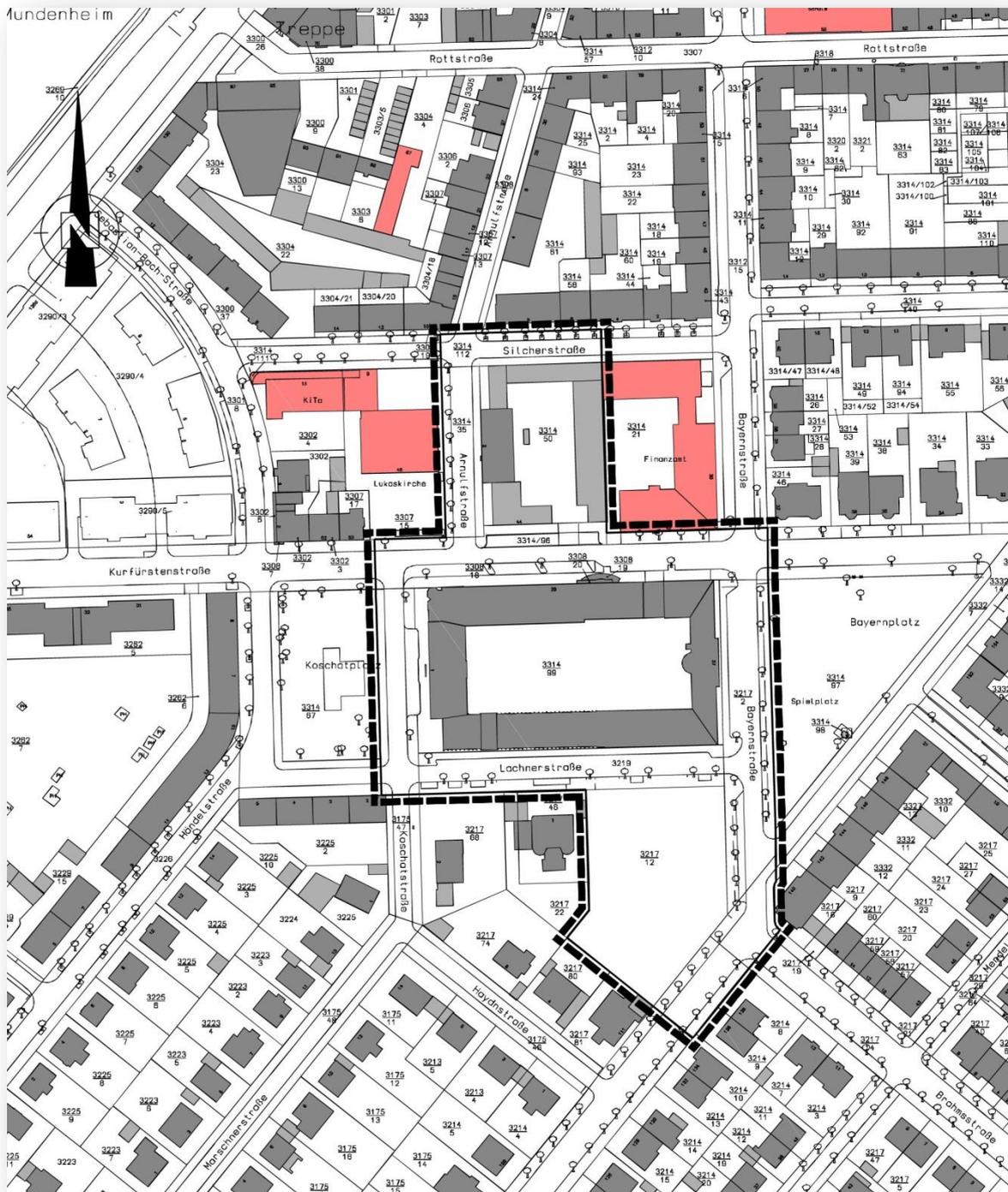
- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999.
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

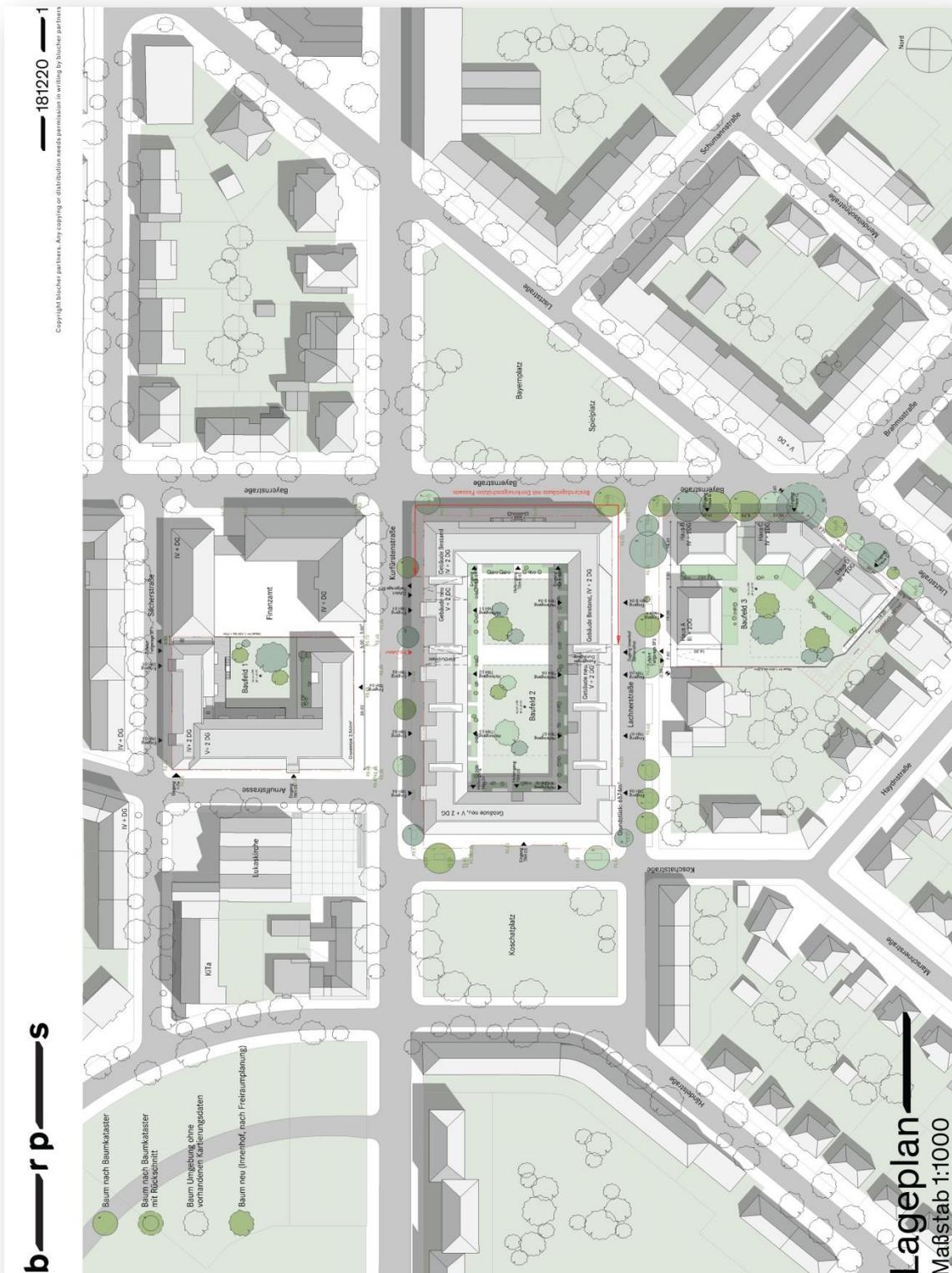
Bereich Stadtplanung

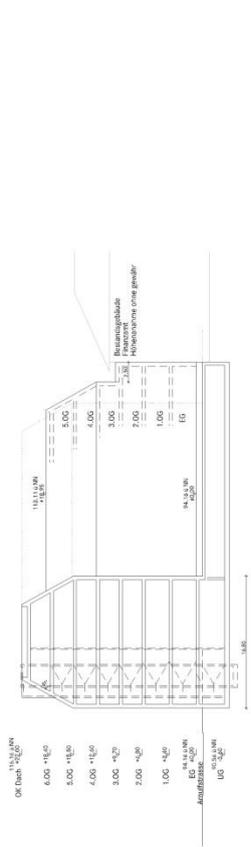
6 ANLAGEN

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

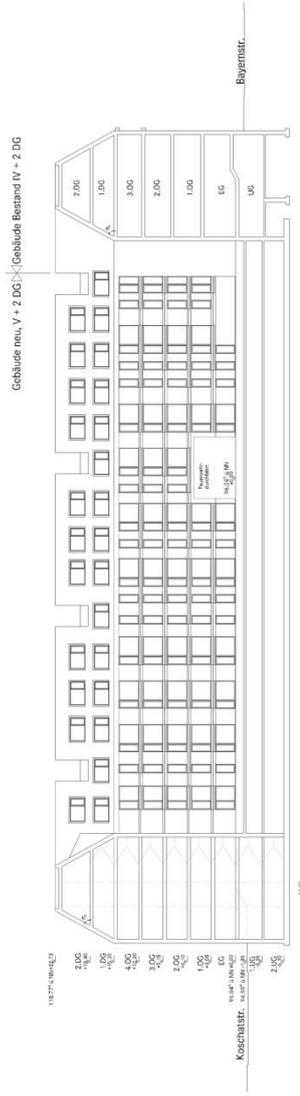


6.2 Städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers (nicht maßstabsgerecht)

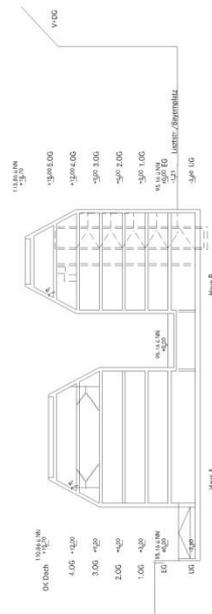




Baufeld I



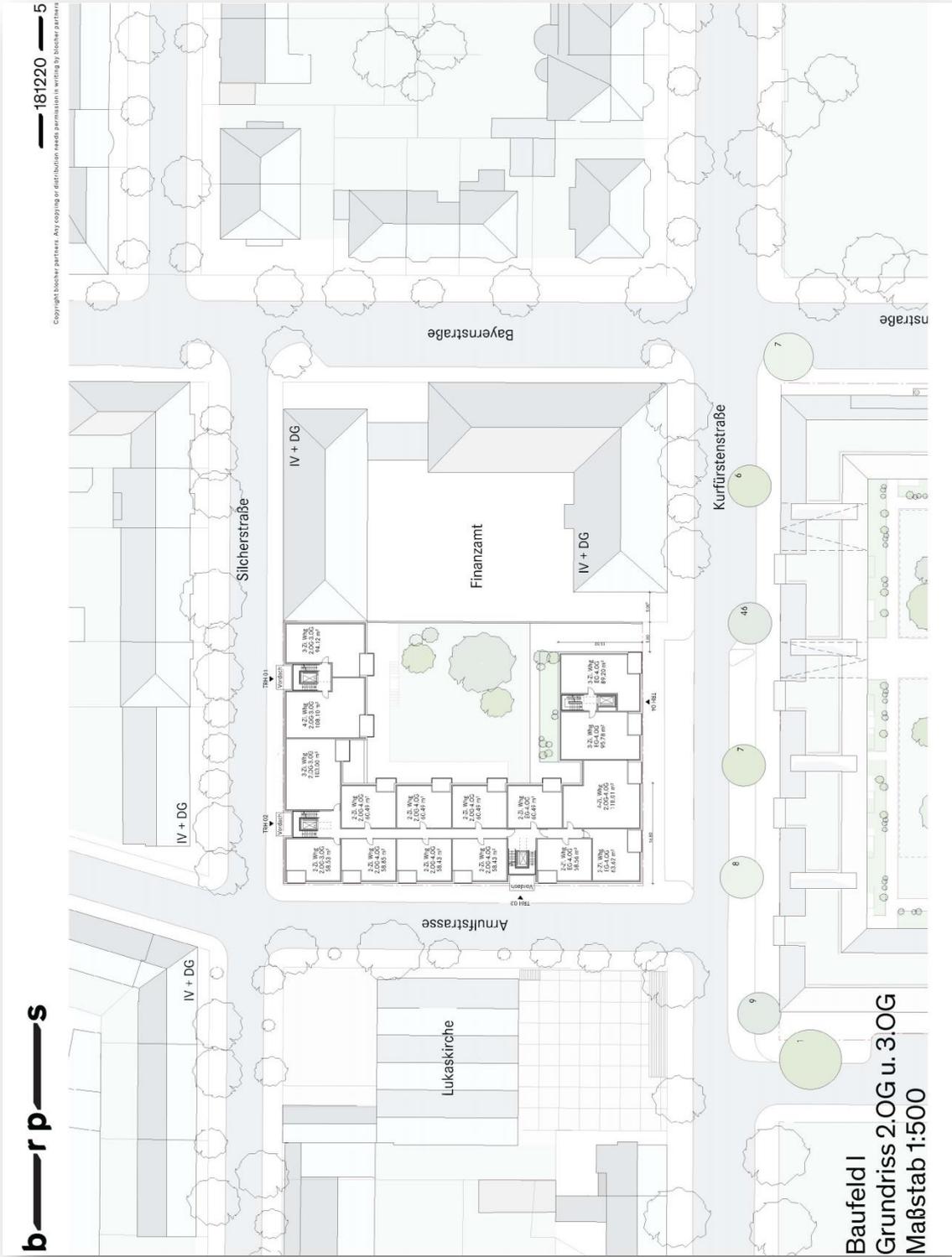
Baufeld II

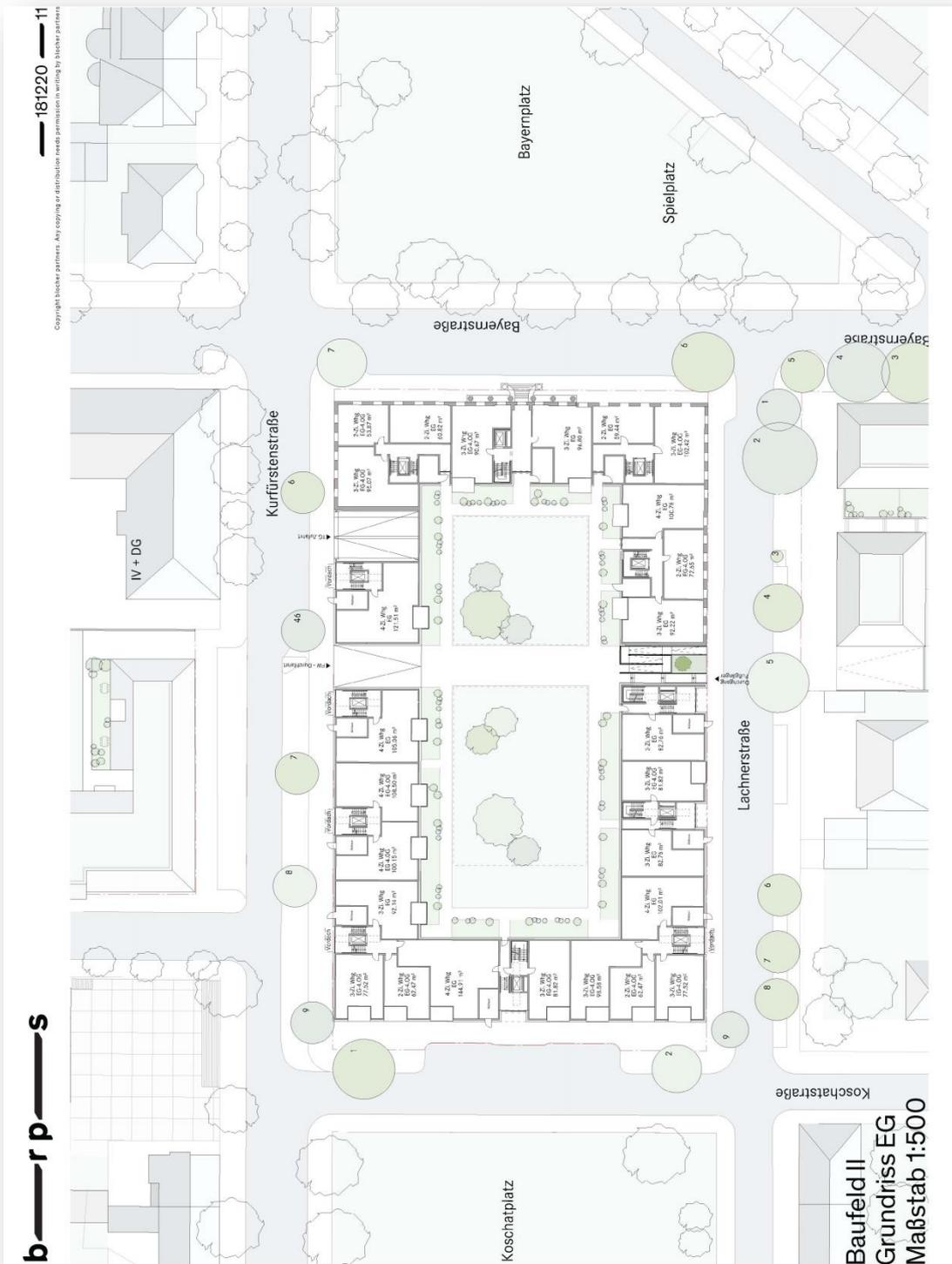


Baufeld III

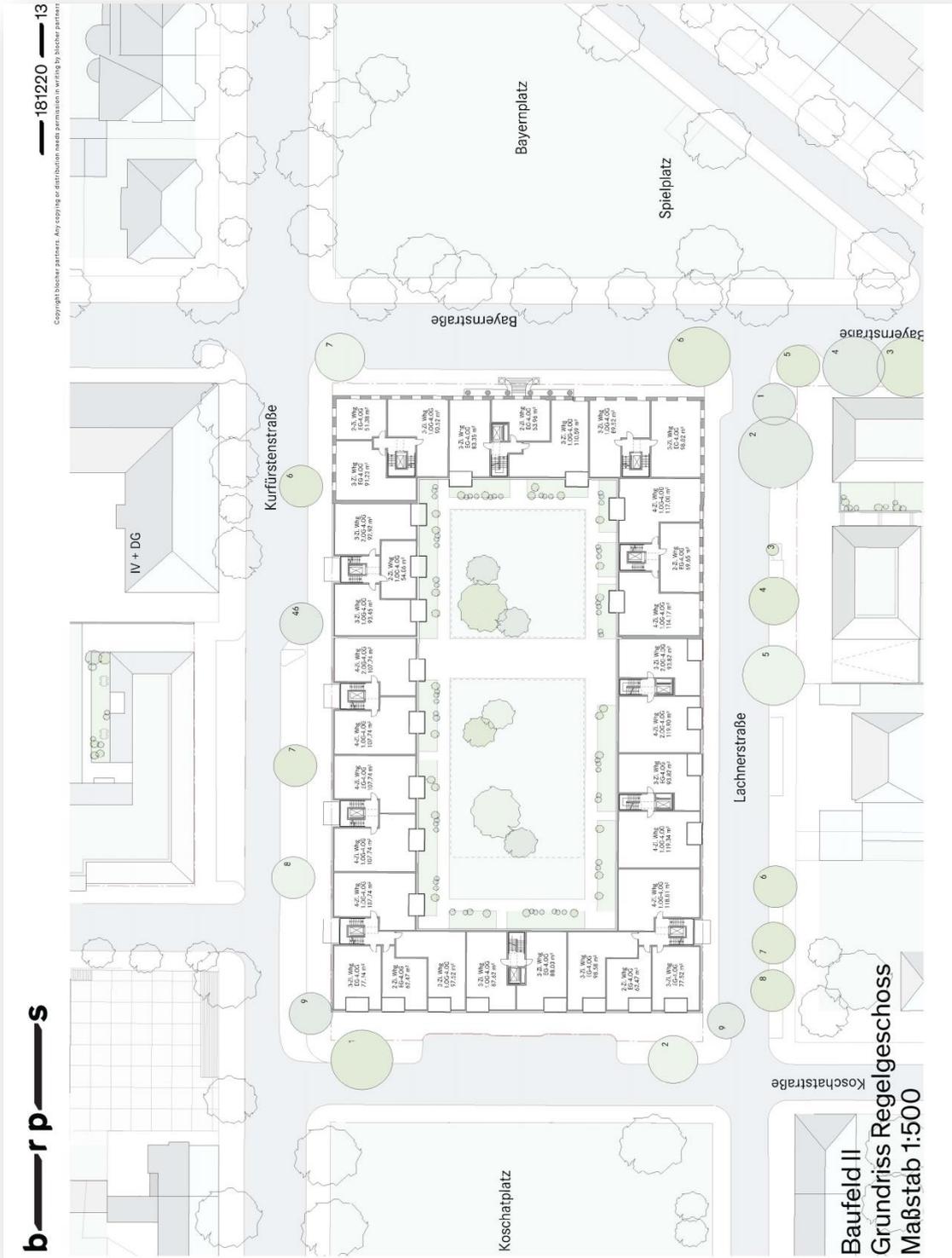
Schnitte Maßstab 1:500

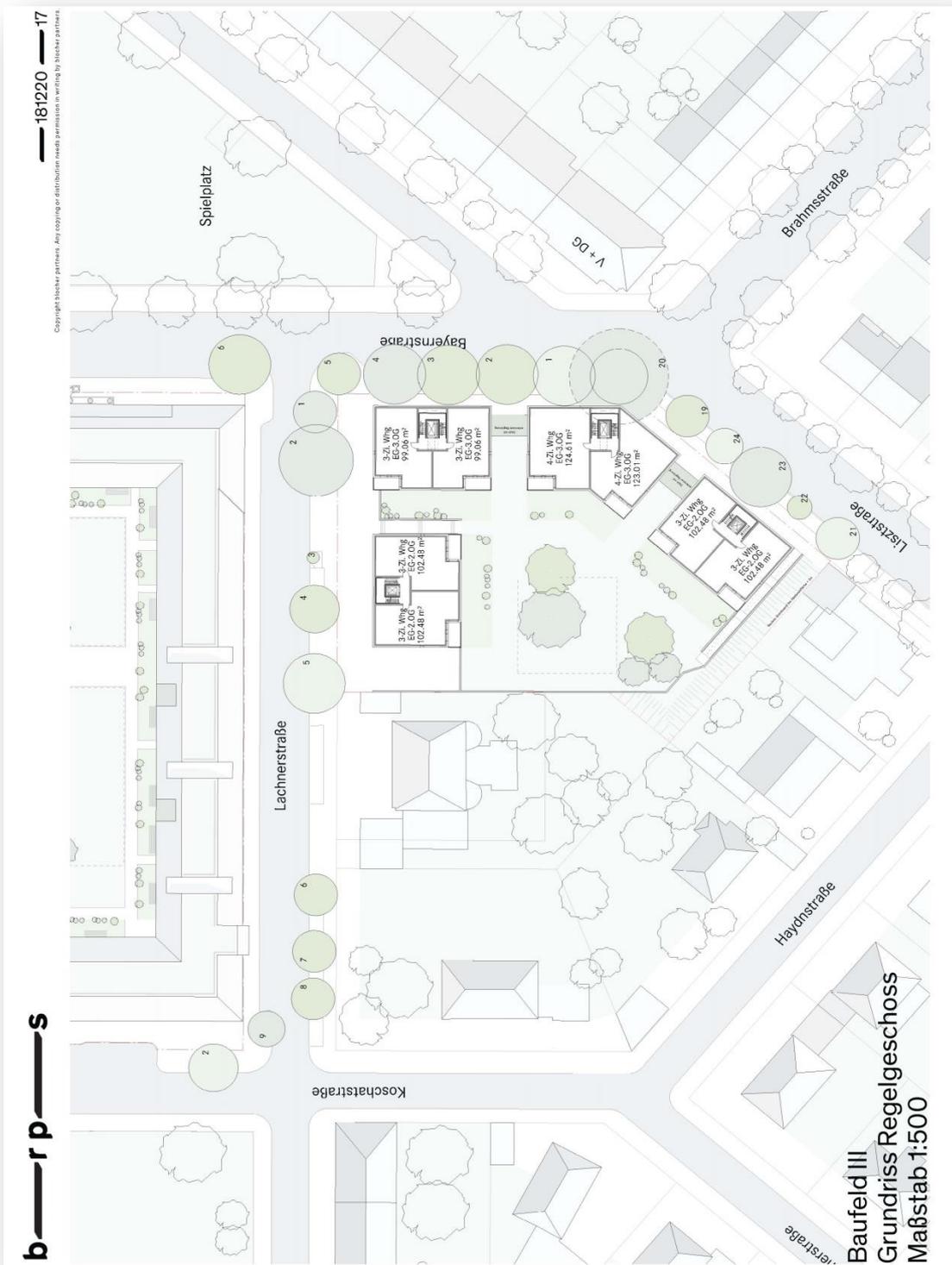
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668
„Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“





Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668
 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“





	Baufeld I	Baufeld II	Baufeld III	Gesamt
Wohneinheiten	81	198	37	316
Stellplätze	54	184	40	278
1-Zi. Whg.	2	-	-	2
2-Zi. Whg.	46	41	-	87
3-Zi. Whg.	27	100	21	148
4-Zi. Whg.	6	57	16	79

1960p18_Pfalzwerke Ludwigshafen
Erläuterungsbericht

Das Bauvorhaben befindet sich südlich von der Stadtmitte und erstreckt sich auf 3 Baufelder auf den Grundstücken der Pfalzwerke.

Baufeld 1 (Flurstück 3314/50)

ist von den folgenden Straßen begrenzt: Silberstraße auf der Nordseite, auf der Ostseite das Flurstück 3314/21 mit den Gebäuden vom Finanzamt, die Kurfürstenstraße auf der Südseite und die Arnulfstraße auf der Westseite.

Auf dem Grundstück werden Wohngebäuden mit einem Kindergarten und einer Tiefgarage errichtet.

In Anlehnung an die städtebauliche Situation ist eine Randbebauung mit Grünflächen zum Innenhof geplant. Auf der Nordseite wird das Grundstück auf der vollen Breite ausgenutzt und entsteht eine geschlossene Bauweise. Auf der Südseite ist ein seitlicher Grenzabstand zum Bestand vorgesehen.

Zur Silberstraße sind vier sowie zur Arnulfstraße und zur Kurfürstenstraße fünf oberirdische Geschosse und zwei Dachgeschosse geplant. Das Dach hat eine besondere Form eines Pultdaches („Berliner Dach“), das von der Straße und vom Hof durch eine Steilabschrägung als Satteldach wahrgenommen wird, dazwischen aber ein Flachdach ausgebildet ist.

Der Kindergarten erhält eine Außenspielfläche und die Erdgeschoßwohnungen eine Gartenfläche. Dadurch, dass der Innenhof durch diese Flächennutzung belegt ist, werden die Wohnungen so angeordnet, dass der zweite Rettungsweg von der Straße aus sichergestellt werden kann. Auf dem Baufeld 1 entstehen 81 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Silberstraße. Die Tiefgarage ist eingeschossig und hat 54 Stellplätze.

Baufeld 2 (Flurstücke 3314/99)

ist von den folgenden Straßen begrenzt: die Kurfürstenstraße auf der Nordseite, die Bayernstraße auf der Ostseite, die Lachnerstraße auf der Südseite und der Koschatzplatz auf der Westseite.

Auf dem Grundstück befinden sich die Verwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG mit unter Denkmalschutz gestellten Fassadenteilen. Auf dem Grundstück sollen Wohngebäuden mit einer Tiefgarage errichtet werden. Unter Schutz stehenden Fassadenteile werden erhalten und in den Neubau integriert.

Das Baufeld 2 folgt das gleiche Prinzip mit einer Grenzbebauung und einem Innenhof, wie das Baufeld 1. Der Innenhof ist von der Nord- und Südseite befahrbar für Feuerwehrfahrzeuge, so dass der zweite Rettungsweg von der Straße und vom Innenhof möglich ist. Die Wohngebäude sind mit fünf oberirdischen Geschossen und zwei Dachgeschossen geplant, außer im Bereich der denkmalgeschützten Fassade, wo vier oberirdische und zwei Dachgeschosse geplant sind. Die Dachform ist analog Baufeld 1 ausgebildet. Einschnitte in das Dach im 2. Dachgeschoss entlang der Kurfürstenstraße und der Lachnerstraße gliedern die Fassade.

Die Grünflächen werden gemeinschaftlich benutzt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine Gartenfläche. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Kurfürstenstraße. Auf dem Baufeld zwei entstehen 198 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern. Die Tiefgarage ist zweigeschossig und hat 184 Stellplätze.

urban design — architecture — interior design — product design

blocher partners —

Baufeld 3 (Flurstück 3217/12)

ist von den folgenden Straßen begrenzt: die Lochnerstraße auf der Nordseite, die Bayernstraße auf der Ostseite, die Lisztstraße auf der Südseite. Auf der Westseite grenzt das Grundstück an einer kleinteiligen Parzellierung.

Auf dem Grundstück sollen 4 Einzel-Wohnhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden. Die zwei Wohnhäuser zur Bayernstraße haben vier oberirdische Geschosse und zwei Dachgeschosse. Die Wohnhäuser zur Lachnerstraße und zur Lisztstraße haben 3 oberirdische Geschosse und zwei Dachgeschosse. Die Dachform ist analog Baufeld 1 ausgebildet. Die intensiv begrünte Decke über der Tiefgarage wird gemeinschaftlich benutzt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine Gartenfläche. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt aus der Lachnerstraße. In der Tiefgarage sind 40 Stellplätze. Auf dem Baufeld 3 entstehen 37 Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern.

Aufgestellt am 18.12.2018

Herdweg 19 — 70174 Stuttgart / Mannheim — Germany Fon +49 (711) 22482-0 — Fax +49 (711) 22482-20
info@blocherpartners.com — www.blocherpartners.com Partners: — Dieter Blocher — Wolfgang Maieringer
— Jürgen Gaiser — Angela Kreuz — Anja Pangerl — Vandana Shah
— Martin Schuler —

6.3 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Pro Concept | AG

Pro Concept Holding AG | Friedrichsplatz 1 | 68165 Mannheim

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

67012 Ludwigshafen

17.12.2018

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

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

Sehr geehrter Herr Beigeordneter Dillinger,
sehr geehrte Ratsmitglieder,

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 Grundstücke befinden sich in Ludwigshafen Süd und werden bisher von den Pfalzwerken als Firmensitz und Nebengebäude und Parkplatz genutzt.

Im Hinblick darauf, dass wir in der Wredestraße die neue Hauptzentrale für die Pfalzwerke errichten werden, wird der bisherige Standort frei. Eine gewerbliche Folgenutzung erweist sich für aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der geänderten Marktsituation als unmöglich.

Es ist unser zentrales Anliegen, die Attraktivität dieses überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Wohngebiets zu erhalten und zu stärken und hier eine homogene Bebauung, die der Lage und dem Umfeld gerecht wird, zu initiieren.

Aus diesem Grund haben wir jedes Grundstück in eine eigens dafür vorgesehene Grundstücksgesellschaft eingebracht, die wiederum 100 %ige Töchter unserer Holding sind.

Pro Concept Holding AG

Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Tel.: 0621-12 80 52 30
Fax: 0621-12 80 52 77

info@proconcept-ag.de
www.proconcept-ag.de

Vorstand:

Jens Hanreich, Cevdet Celebi
Aufsichtsratsvorsitzender:
Günter Liebherr

Amtsgericht Mannheim
HRB 711246
USI-Id-Nr. DE 275261428
Sitz: Mannheim

Seite 1 von 3

Es handelt sich hierbei um nachstehende Grundstücksgesellschaften:

Grundstücksgesellschaft	Flurstück(e)
Pro Concept Projektbau Arnulfstr. GmbH	3314 /50
Pro Concept Projektbau Kurfürstenstr. GmbH	3314/99 + 3308/20
Pro Concept Projektbau Bayernstr. GmbH	3217/ 12

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 selbstredend auch für die Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächenvorgaben der Landesbauordnung.

Auch die allgegenwärtige Stellplatz-Thematik ist in unserem Vorhaben aufgegriffen worden. Die Bauten werden über eigene Tiefgaragen verfügen, so dass die üblichen Vorgaben erfüllt werden. Bezüglich der weiteren Details verweisen wir auf die Präsentation unserer Architekten blocher partners.

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 vorgenannten Grundstücksgesellschaften werden Eigentümerin der Grundstücke, so dass die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens gegeben sind.

Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Zahlung der Planungs- 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.

Pro Concept Holding AG

Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Tel.: 0621-12 80 52 30
Fax: 0621-12 80 52 77

info@proconcept-ag.de
www.proconcept-ag.de

Vorstand:

Jens Hanreich, Cevdet Celebi

Handelsregister
Mannheim HRB 711246
UST-Id-Nr. DE 275261426

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.

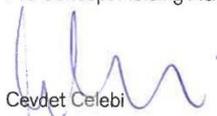
Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.

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.

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.

Pro Concept Holding AG


Cevdet Celebi
Vorstand


Awes Khan
Prokurist

Anlagen:

- Präsentation blocher partners (wird nachgereicht)
- Auszug aus dem Kaufvertrag
- Schreiben der SpK RNN

Pro Concept Holding AG

Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Tel.: 0621-12 80 52 30
Fax: 0621-12 80 52 77

info@proconcept-ag.de
www.proconcept-ag.de

Vorstand:

Jens Hanreich, Cevdet Celebi

Handelsregister

Mannheim HRB 711246
USt-Id-Nr. DE 275261428

Seite 3 von 3

6.4 Grundstücksverfügbarkeitsnachweis

UR. Nr. 431 für 2018

Verhandelt zu Bensheim

am 09. August 2018

Vor dem unterzeichnenden Notar

Holger Lutz

mit dem Amtssitz in Bensheim, Rodensteinstraße 19

erschieden:

1. a) Herr René Ludwig Chassein, geboren am 06.11.1965,
geschäftsansässig: Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen,
ausgewiesen durch die Vorlage seines Bundespersonalausweises;
- b) Herr Dr. Werner Hitschler, geb. am 27.05.1960,
geschäftsansässig: Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen,
ausgewiesen durch die Vorlage seines Bundespersonalausweises;

zu 1 a) und b) handelnd nicht für sich persönlich, sondern unter Ausschluss jeder persönlichen Haftung als zur gemeinsamen Vertretung berechtigten Vorstände für die

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT

mit dem Sitz in Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein unter HRB 1196

– Verkäuferin –,

2. Herr Cevdet Celebi, geboren am 21. Juli 1968,
geschäftsansässig: Friedrichsplatz 1 in 68165 Mannheim,
dem Notar zur Person bekannt;
3. Herr Jens Hanreich, geboren am 13. Juni 1974,
geschäftsansässig: Friedrichsplatz 1 in 68165 Mannheim,
dem Notar zur Person bekannt

- zu Ziffer 2 und 3 handelnd:

als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der

4. **Pro Concept Projektbau Arnulfstraße GmbH**, mit dem Sitz in Mannheim eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Mannheim unter Nr. 731036
Geschäftsanschrift: Friedrichsplatz 1 in 68165 Mannheim;
– Käuferin 1 –
5. **Pro Concept Projektbau Kurfürstenstraße GmbH**, mit dem Sitz in Mannheim eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Mannheim unter Nr. 730956
Geschäftsanschrift: Friedrichsplatz 1 in 68165 Mannheim;
– Käuferin 2 –
6. **Pro Concept Projektbau Bayernstraße GmbH**, mit dem Sitz in Mannheim eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Mannheim unter Nr. 730948
Geschäftsanschrift: Friedrichsplatz 1 in 68165 Mannheim;
– Käuferin 3 –
7. **Pro Concept Projektbau Wredestraße GmbH**, mit dem Sitz in Mannheim eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Mannheim unter Nr. 731001
Geschäftsanschrift: Friedrichsplatz 1 in 68165 Mannheim;
– Vermieterin –

Die Käuferin 1, 2 und 3 werden nachfolgend zusammen auch **Käuferin** genannt.

Wegen der Vertretungsberechtigung wird gemäß § 32 Abs. 2 GBO auf das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 731036, 730956, 730948, 731001, 711246) und des Amtsgerichts Ludwigshafen/Rh. (HRB 1196) verwiesen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er vor der Protokollierung die Beteiligten darüber zu befragen hat, ob er bei der nachstehend zu beurkundenden Angelegenheit außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Die Beteiligten erklärten, dass dies nicht der Fall sei.

Die Erschienenen baten nunmehr um die Beurkundung des folgenden

**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES
MIT AUFSCHEIBENDER BEDINGUNG
SOWIE MIETVERTRAGES**

und erklärten:

Präambel

1. Zur Vorbereitung dieses Vertrages wurden am 08.08.2018 zwei Bezugsurkunden errichtet, denen Vereinbarungen und Unterlagen in Bezug auf diesen Kaufvertrag (UR-Nr.424/2018 des beurkundenden Notars) sowie den als Anlage mitbeurkundeten Mietvertrag (UR-Nr. 425/2018 des beurkundenden Notars) zu Grunde liegen. Auf diese Urkunden wird hiermit verwiesen und deren Inhalt zum Gegenstand der Vereinbarungen dieser Urkunde gemacht. Sie lagen bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden bekannt ist und dass sie auf deren Verlesen und Beifügen zu der heutigen Urkunde verzichten. Ihnen werden beglaubigte Abschriften der Bezugsurkunden ausgehändigt. Über die Bedeutung des Verweizens gem. § 13a BeurkG hat der Notar die Erschienenen belehrt. Die Parteien genehmigen hiermit sämtliche in den Bezugsurkunden abgegebenen Erklärungen. Bei den in diesen Urkunden nachstehend erwähnten Anlagen handelt es sich – soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes vermerkt ist – um solche der Bezugsurkunden. Sofern und soweit in den Anlagen der Bezugsurkunden auf Anlagen oder sonstige Unterlagen verwiesen wird, die sich selbst nicht in den Bezugsurkunden befinden, sind sich die Parteien darüber einig, dass diese jeweils nicht Vertragsbestandteil sein sollen, es sei denn, es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil werden zu lassen, keiner notariellen Beurkundung bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).
2. Die Verkäuferin beabsichtigt, ihre Hauptverwaltung zu verlegen und hierfür ein neues Gebäude in der Wredestraße in Ludwigshafen anzumieten. Zu diesem Zweck hat die Vermieterin den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 2968
 - lfd. Nr. 1: Flurstück 585/1 Bei der Maxstraße, Hofraum mit 451 qm;
 - lfd. Nr. 2: Flurstück 583/3 Wredestraße 35, Hof- und Gebäudefläche, mit 2056 qmmit Urkunde des Notars Holger Lutz, Bensheim, vom 11.07.2018, zu seiner UR- Nr. 389/2018 von der Pro Concept Immobilienhandel GmbH & Co. KG erworben. Sie beabsichtigt weiterhin eine Teilfläche von ca. 640 qm des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 2611
 - lfd. Nr. 250: Flurstück 602/3, Verkehrsfläche, Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz mit 4873 qmvon der Stadt Ludwigshafen zu erwerben, um auf diesen Flächen für die Verkäuferin eine neue Hauptverwaltung zu errichten und an diese zu vermieten.
3. Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages ist jedoch, dass die nachfolgend mit 1, 2 und 3 näher bezeichneten und der Verkäuferin gehörenden Kaufgegenstände von den Käuferinnen 1, 2 und 3, die mit der Vermieterin verbunden sind, erworben werden. Grundstückskaufvertrag und Mietvertrag sind daher voneinander abhängig und somit insgesamt beurkundungspflichtig.

4. Die PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT und die Pro Concept Projektbau Wredestraße GmbH schließen daher den dieser Niederschrift als Anlage beigefügten und mitverlesenen Mietvertrag, einschließlich der mitverlesenen Mieterdienstbarkeit.

Dies vorausgeschickt, schließen die Verkäuferin und die Käuferinnen zu 1, 2 und 3 den folgenden Grundstückskaufvertrag:

1. Grundbuchverhältnisse

- 1.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch von Mundenheim des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein auf Blatt 3686 sowie auf Blatt 3066 eingetragenen Grundbesitzes, der in nachfolgender Ziffer 1.2 näher beschrieben wird.

- 1.2 In den in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbüchern ist Folgendes in Bezug auf den mit diesem Vertrag veräußerten Grundbesitz eingetragen:

1.2.1 Blatt 3686:

Bestandsverzeichnis			
Lfd. Nr. 6:	Gemarkung Mundenheim, Flurstück 3314/50	Arnulfstraße 2, Kurfürstenstraße 44	2.570 m ²
Lfd. Nr. 18:	Gemarkung Mundenheim, Flurstück 3314/99	Gebäude- und Freifläche, Bayernstraße 37, Kurfürstenstraße 29, Koschatplatz 1, Lachnerstraße 2	6.581 m ²
Lfd. Nr. 20:	Gemarkung Mundenheim, Flurstück 3308/20	Gebäude- und Freifläche, Bayernstraße 37, Koschatplatz 1, Kurfürstenstraße 29, Lachnerstraße 2	16 m ²
Abteilung I			
Lfd. Nr. 1:	Pfalzwerke AG Ludwigshafen am Rhein		

<u>Abteilung II</u>	
Lfd. Nr. 1 bis 9:	gelöscht.
Lfd. Nr. 10:	nicht lastend auf dem Kaufgrundstück.
Lfd. Nr. 11 bis 12:	gelöscht.
Lfd. Nr. 13:	nicht lastend auf dem Kaufgrundstück.
Lfd. Nr. 14 bis 15:	gelöscht.
Lfd. Nr. 16:	lastend auf dem Flurstück 3308/20 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Technische Werke Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft, Ludwigshafen/Rh.; gemäß Bewilligung vom 15.11.1999.
Lfd. Nr. 17:	lastend auf den Flurstücken 3308/20 und 3314/99 Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Gemarkung Mundenheim Blatt 4280 Best.Verz.Nr. 62 (Flurstück 3308/19) auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 23.02.2000.
Lfd. Nr. 18:	gelöscht.
Lfd. Nr. 19:	nicht lastend auf dem Kaufgrundstück.
Lfd. Nr. 20 bis 21:	gelöscht.
Lfd. Nr. 22:	nicht lastend auf dem Kaufgrundstück.
<u>Abteilung III</u>	
Lfd. Nr. 1 bis 2:	gelöscht.

1.2.2 Blatt 3066:

Bestandsverzeichnis			
Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Mundenheim, Flurstück 3217/12	Bayernstraße 35, Verkehrsfläche	3.379 m ²

<u>Abteilung I</u>	
Lfd. Nr. 1 bis 2:	gelöscht.
Lfd. Nr. 3:	Pfalzwerke AG Ludwigshafen am Rhein
<u>Abteilung II</u>	
Lfd. Nr. 1:	gelöscht.
<u>Abteilung III</u>	
Keine Eintragung.	

- 1.3 Für die Zwecke dieses Kaufvertrages wird der in Ziffer 1.2 bezeichnete Grundbesitz unterteilt in einen nördlichen, einen mittleren und einen südlichen Grundstücksteil. Das Flurstück 3314/50 wird nachfolgend „**Nördlicher Grundstücksteil**“ oder „**Kaufgegenstand 1**“, die Flurstücke 3314/99 und 3308/20 gemeinsam „**Mittlerer Grundstücksteil**“ oder „**Kaufgegenstand 2**“ und das Flurstück 3217/12 „**Südlicher Grundstücksteil**“ oder „**Kaufgegenstand 3**“ genannt. Der Nördliche Grundstücksteil ist derzeit mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut, das zum Teil von der Verkäuferin selbst genutzt wird und in Teilen an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau bis voraussichtlich Ende August 2018 vermietet ist. Der Mittlere Grundstücksteil ist ebenfalls mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut und wird durch die Verkäuferin selbst genutzt; zudem gibt es einen Mietvertrag mit der DFMG Deutsche Funkturm GmbH über die Aufstellung eines Sendemastes auf dem Mittleren Grundstücksteil, welcher zum 31.12.2019 einvernehmlich aufgehoben wurde (vgl. auch § 6 Ziffer 6.1). Der Südliche Grundstücksteil ist zum Teil als Parkplatzfläche bebaut, ansonsten unbebaut und wird von der Verkäuferin als Parkfläche eigen genutzt.

Kaufgegenstand 1, Kaufgegenstand 2 und Kaufgegenstand 3 werden nachfolgend auch insgesamt „**Kaufgegenstand**“ bzw. „**Kaufgegenstände**“ genannt. Der Kaufgegenstand ist in der

Anlage „Kaufgegenstand“

zur näheren Orientierung fett [*schwarz*] umrandet. Der Nördliche Grundstücksteil bzw. Kaufgegenstand 1 ist in der Anlage „**Kaufgegenstand**“ [*rot*], der Mittlere Grundstücksteil bzw. Kaufgegenstand 2 [*gelb*] und der Südliche Grundstücksteil oder Kaufgegenstand 3 [*grün*] schraffiert dargestellt.

Die Anlage „**Kaufgegenstand**“ wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und mit ihnen erörtert.

- 1.4 Der amtierende Notar hat das Grundbuch am 12.07.2018 per Computer über das zentrale Grundbucharchiv mittels Datenfernübertrag eingesehen und durch einen Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage festgestellt, dass sich seither keine Änderungen ergeben haben. Er erörterte den Inhalt des Grundbuchs mit den Erschienenen.
- 1.5 Im Baulastenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen sind ausweislich einer Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 09.06.2017 zu Lasten des Kaufgegenstands Baulasten eingetragen, die der Käuferin bekannt sind. Die Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 09.06.2017 aus dem Baulastenverzeichnis ist als **Anlage Baulastenverzeichnis** der Verweisungsurkunde beigelegt.
- 1.6 Die Verkäuferin versichert, dass von ihr bezüglich des vorstehend aufgeführten Grundbuchinhalts und des Inhalts des Baulastenverzeichnisses keine Veränderungen beantragt sind und dass nach ihrer Kenntnis auch weder dem Grundbuchamt unerledigte Anträge zur Eintragung im Grundbuch noch der Stadt Ludwigshafen unerledigte Anträge zur Eintragung im Baulastenverzeichnis vorliegen. Sie verpflichtet sich, in Abteilung II und III des Grundbuchs keine weiteren Belastungen eintragen zu lassen und auch keine Baulasten zu bewilligen.

2. Verkauf

- 2.1 Die Verkäuferin verkauft hiermit
 - 2.1.1 den Kaufgegenstand 1 an die Käuferin 1,
 - 2.1.2 den Kaufgegenstand 2 an die Käuferin 2 und
 - 2.1.3 den Kaufgegenstand 3 an die Käuferin 3,jeweils mit allen damit verbundenen Rechten, den aufstehenden Gebäuden, den sonstigen Bestandteilen und dem Zubehör – soweit dieses im Eigentum der Verkäuferin steht. Die Käuferin plant, die derzeit auf dem Kaufgegenstand aufstehende Bebauung überwiegend abzureißen und durch eine neue Bebauung zu ersetzen.
- 2.2 Klarstellend halten die Parteien fest, dass dieser Kaufvertrag jeweils bezogen auf die drei Kaufgegenstände unabhängig voneinander abgewickelt und vollzogen werden soll. Wird also dieser Kaufvertrag hinsichtlich eines oder eines Teils der Kaufgegenstände nicht vollzogen bzw. erfüllt, berührt dies die Wirksamkeit und den Vollzug des Kaufvertrages für die anderen Kaufgegenstände nicht.
- 2.3 Die Wirksamkeit lediglich des Grundstückskaufvertrages (schuldrechtliche Vereinbarungen) und nicht des Mietvertrages und – nicht die dinglichen Erklärungen (insbesondere die Auflassung und Einigung), die Vollmachten, die Kostenregelungen, die Anweisungen an den Notar im Zusammenhang mit der Eigentumsumschreibung und der Eintragung der Vormerkungen, sowie alle dem Notar und dessen Mitarbeitern erteilten Vollmachten, die Grundbucheklärungen sowie die nachfolgend in Ziffer 3a benannten Bestimmungen dieses Vertrages, die bereits ab sofort und unabhängig vom

6.5 Finanzierungsnachweis



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

17.12.2018

**Ihre Finanzierungsanfrage für das Neubauvorhaben Ludwigshafen Süd
67059 Ludwigshafen am Rhein (ehem. Pfalzwerke-Zentrale)**

Sehr geehrter Herr Celebi,
sehr geehrter Herr Hanreich,

wir beziehen uns auf die bisher geführten Gespräche. Sie planen die vorbezeichneten Grundstücke 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 und unserem Hause sowie der Einreichung und inhaltlichen Prüfung weiterer notwendigen Unterlagen zum Neubauprojekt bestätigen , dass wir Sie bei der Finanzierung gerne unterstützen und begleiten möchten .

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SPARKASSE RHEIN NECKAR NORD

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