



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 «Hochhaus Berliner Platz» Durchführungsvertrag + Satzungsbeschluss

Vorhabensvisualisierung



Projekthistorie

| | |
|-------------------|--|
| Nov. 2013 | Erwerb der Tortenschachtel durch die Fa. Timon Bauregie |
| Okt. 2014 | Beiratssitzung zur Auswahl des Planentwurfs |
| Sommer 2015 | Abriss der Tortenschachtel |
| Dez. 2015 | Antrag der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens |
| Febr. 2016 | Einleitungs- und Offenlagebeschlusses für vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ |
| März 2016 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Erörterungstermin |
| ab Aug. 2016 | Planungsverfahren ruht auf Wunsch der Vorhabenträgerin |
| Sept. 2018 | Beschluss des Stadtrates zur Aufhebung des Einleitungs- und Offenlagebeschlusses vom Febr. 2016 |
| Dez. 2018 | Beschluss des Stadtrates zur Fortführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" |
| Febr. 2019 | Offenlagebeschluss (mit Parkhaus auf Platanenhain) |
| Nov. 2019 | Offenlagebeschluss (mit Tiefgarage unter Platanenhain) |
| Dez. 2019 | Beschluss Verfahrensumstellung auf Vollverfahren |
| Dez./Jan. 2019/20 | Offenlage |
| Febr./März 2020 | Wiederholung Offenlage |

Nutzungskonzept und Höhenentwicklung



19 Geschosse (67m)

7 Geschosse (29m)

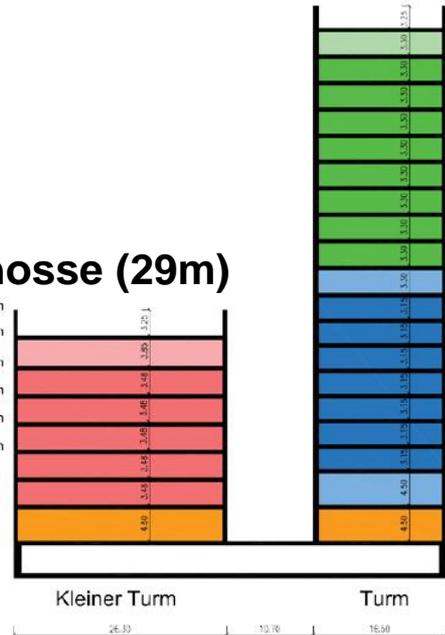
Praxen

Gesch.Höhe: 3,85

Gesch.Höhe: 3,48

Gesch.Höhe: 4,50

- Attika OK +29.00m
- Dach/Technik OK +25.75m
- 06.OG - Praxen OK +21.90m
- 05.OG - Praxen OK +18.42m
- 04.OG - Praxen OK +14.94m
- 03.OG - Praxen OK +11.46m
- 02.OG - Praxen OK +7.98m
- 01.OG - Praxen OK +4.50m
- EG - Retail OK +0.00m



- Attika +64.00m Dach/Technik
- +60.75m 18.OG - Büro
- +57.45m 17.OG - Büro
- +54.15m 16.OG - Büro
- +50.85m 15.OG - Büro
- +47.55m 14.OG - Büro
- +44.25m 13.OG - Büro
- +40.95m 12.OG - Büro
- +37.65m 11.OG - Büro
- +34.35m 10.OG - Büro
- OK +31.05m 09.OG - Hotel
- OK +27.90m 08.OG - Hotel
- OK +24.75m 07.OG - Hotel
- OK +21.60m 06.OG - Hotel
- OK +18.45m 05.OG - Hotel
- OK +15.30m 04.OG - Hotel
- OK +12.15m 03.OG - Hotel
- OK +9.00m 02.OG - Hotel
- OK +4.50m 01.OG - Hotel Lobby

Gesch.Höhe: 3,30

Büro

Gesch.Höhe: 3,30

Gesch.Höhe: 3,60

Hotel

Gesch.Höhe: 3,15

Gesch.Höhe: 4,50

Einzelhandel/Gastronomie

Kennzahlen

| Nutzung | Fläche neu | Bisherige Fläche „Tortenschachtel“ |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Lager UG | ca. 1.470 m ² | |
| Handel, Gastronomie EG | ca. 1.600 m ² | |
| Büronutzung | ca. 9.000 m ² | |
| Praxen | ca. 6.000 m ² | |
| Hotel | ca. 9.000 m ² | |
| Technik, Sonstiges | ca. 100 m ² | |
| Technik, Sonst. UG | ca. 970 m ² | |
| BGF unterirdisch | ca. 2.440 m ² | 5.688 m ² |
| BGF oberirdisch | ca. 25.700 m ² | 9.541 m ² |
| BGF Technik Dach | ca. 400 m ² | |
| BGF gesamt | 28.600 m² | 15.229 m² |
| BGF Tiefgarage | ca. 4.240 m ² | |

127 Stellplätze In Tiefgarage Platanenhain + Nachweis 183 Stellplätze in Tiefgarage Theaterplatz (insges. 310)

Skizze Gesamtvorhaben



Vertragsgebiet Durchführungsvertrag



 = Vertragsgebiet

Wesentliche Regelungsinhalte Durchführungsvertrag

- Durchführungsverpflichtung in einem bestimmten Zeitraum,
- Verpflichtung zur Beseitigung aller Schäden im öffentlichen Raum
- Neugestaltung des öffentlichen Straßen-/Platzraums westlich der Straßenbahngleise zwischen Wrede- und Dammstraße,
- Regelungen zum Stellplatznachweis,
- Weitergabeverpflichtung der Regelungen des Vertrages,
- Regelungen zur Sperrung der Bismarckstraße während der Bauphase,
- Übernahme Verkehrssicherungspflichten,
- Kostentragung,
- Vertragserfüllungsbürgschaften,
- Regelungen zu Abweichungen vom Vertrag (inkl. Vertragsstrafen),
- Haftungsausschluss,
- Rechtsnachfolge.

Freiflächenplanung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Öffentlichkeitsbeteiligungen

| | |
|--|---|
| Frühzeitige Beteiligung (2016): | 4 Stellungnahmen von 4 Bürgern |
| Offenlage 1 (19.12.19 bis 28.01.20): | 33 Stellungnahmen von 30 Bürgern |
| Offenlage 2 (20.02.20 bis 23.03.20): | 4 Stellungnahmen von 4 Bürgern |
| Offenlage gesamt: | 37 Stellungnahmen von 31 Bürgern |
| Insgesamt: | 41 Stellungnahmen von 32 Bürgern |

Hauptkritikpunkte der privaten Einwänder

- Verschlechterung der Besonnungs-/Verschattungssituation bei der Nachbarbebauung und im öffentlichen Raum
- Verschlechterung der Windverhältnisse im Umfeld des Hochhauses
- Das Bauvorhaben sei überdimensioniert und füge sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein
- Der Platanenhain sei nicht mehr dauerhaft für die Öffentlichkeit nutzbar
- Der Brandschutz sei nicht gewährleistet
- Die Verkehrsverhältnisse würden sich deutlich verschlechtern
- Es könnten durch die Bauarbeiten Schäden an der Nachbarbebauung entstehen
- Es käme ganzjährig zu Spiegelungen und „Lichtblitzen“ in den Fenstern der Umgebungsbebauung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- Es entstehen durch das Vorhaben Umweltauswirkungen insbesondere bedingt durch Änderung der Verschattungs- und Windverhältnisse.
- Die durch das Vorhaben entstehenden Veränderungen des Ortsbildes können negativ empfunden werden.
- Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze können nicht auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück nachgewiesen werden und werden deshalb teilweise in einer Tiefgarage unter dem Platanenhain hergestellt. Dieser für die Öffentlichkeit bedeutsamer Erholungsraum steht somit während der Bauphase nicht mehr zur Verfügung.

Belange, die für die Planung sprechen

- Durch den Leuchtturmcharakter des Vorhabens können positive Impulse insbesondere für den südlichen Teilbereich der Innenstadt geschaffen werden.
- Durch die Neu-Schaffung verschiedener städtischer Nutzungen am Berliner Platz wird dessen Bedeutung auch für den hier vorhandenen ÖPNV-Knotenpunkt erhöht.
- Der städtebauliche Missstand eines nicht mehr genutzten und aufgrund seiner Bauform auch kaum neu nutzbaren ehemaligen Warenhauses bzw. die zwischenzeitlich vorhandene innerstädtische Brachfläche kann beseitigt werden.
- Mit dem Vorhaben werden erstmals Stellplätze geschaffen, die im Rahmen der bisherigen Nutzung (Warenhaus) nicht existierten.

Abwägung (Zusammenfassung)

Der diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf des Planungsbüros RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH & Co. KG definiert Platzwände am Berliner Platz neu und bildet durch seine Höhe von 67 m innerhalb der Innenstadt eine neue Landmarke. Mit seiner architektonischen Prägnanz wird das neue „Hochhaus am Berliner Platz“ einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen und durch die Fernwirkung wird die Skyline der Innenstadt identitätsstiftend und positiv geprägt. Die geplanten Nutzungen werden den Platz funktional aufwerten und den ÖPNV-Knotenpunkt stärken, ohne in nennenswerte Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Nutzungen im Norden der Innenstadt zu treten. Insbesondere werden auch dringend benötigte moderne Büroflächen geschaffen.

Die nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen, hier insbesondere die Veränderungen im Schattenwurf und den örtlichen Windverhältnissen, werden in Kauf genommen, da sie entsprechend der geführten gutachterlichen Nachweise ein zumutbares Maß einhalten werden. Bezüglich der Besonnungskonstellation der umgebenden Bebauung ergibt sich in keinem untersuchten Fall eine Situation, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Gesundheitsschutzes führen oder die bisher an dem jeweils untersuchten Punkt durchgeführte Nutzung in Frage stellen würde. Insofern werden diese planbedingten Änderungen als vertretbar angesehen. Namentlich für den öffentlichen Raum des Berliner Platzes ist festzuhalten, dass dieser durch die ehemalige „Tortenschachtel“ bereits erheblich verschattet wurde und sich die Situation in dieser Hinsicht sogar in jenen Teilbereichen deutlich verbessert, in denen die Tortenschachtel den öffentlichen Straßenraum überragte und so selbst diffuses Sonnenlicht abgehalten hat (insbesondere im Bereich der Straßenbahnhaltestelle). Bezüglich der Windverhältnisse ergeben sich lediglich Auswirkungen in Bezug auf den Windkomfort, die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums wird nicht eingeschränkt.

Auch der temporäre Verlust des Platanenhains wird in Kauf genommen, da dessen Wiederherstellung durch die rechtsverbindlichen Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gewährleistet ist und die Tiefgarage unter dem Platanenhain der Herstellung von notwendigen Stellplätzen dient und somit einer angespannten Lage bezüglich des ruhenden Verkehrs vorbeugt. Insgesamt wird durch die Neugestaltung auch der Platanenhain aufgewertet.

Zusammenfassend ergibt sich durch den Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation in der südlichen Innenstadt. Zudem sind positive Impulse für die Entwicklung der gesamten Innenstadt zu erwarten, da im Vergleich zur Nutzung der ehemaligen Tortenschachtel (zuletzt Karstadt-Schnäppchenmarkt) eine höherwertige gemischte urbane Nutzungsstruktur mit Hotel, Büro- und Praxisflächen, Gastronomie und Einzelhandel geschaffen wird.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.