

Ludwigshafens Mitte

TIMON GRUPPE

STADTRAT

LUDWIGSHAFEN

27.04.2020





Ludwigshafens Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“

### Thematische Zusammenfassung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Umgang mit den städtebaulichen Belangen

Im Zuge der Beteiligungsverfahren haben sich insgesamt 32 Bürger namentlich mit insgesamt 41 Stellungnahmen zu Wort gemeldet. Dabei haben vier Bürger jeweils zwei Stellungnahmen, ein Bürger drei Stellungnahmen und ein Bürger vier Stellungnahmen vorgelegt.

- ⇒ Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 4 Bürgerstellungnahmen vorgelegt.
- ⇒ Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 33 Bürgerstellungnahmen vorgelegt.
- ⇒ Im Rahmen der Wiederholung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 4 Bürgerstellungnahmen vorgelegt.



Ludwigshafens Mitte

Belange, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung angesprochen wurden

#### Kubatur des Vorhabens, Schattenwurf

- ⇒ Die sich deutlich hervorhebende Gebäudegröße wurde bewusst gewählt, um dem städtebaulichen Anspruch des Standortes gerecht zu werden.
- ⇒ Die Auswirkungen der Gebäudekubatur (hier: Schattenwurf) waren Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019). Es sind demnach keine unzumutbaren Auswirkungen zu befürchten.

#### Grundwasserabsenkung im Zuge der baulichen Umsetzung

- ⇒ Eine Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen.

#### Befürchtung von Schäden durch die Bautätigkeit

- ⇒ Die Vorhabenträgerin betreibt ein Beweissicherungsverfahren zur Dokumentation eventuell auftretender Schäden.

#### Betonung der Bedeutung des Platanenhain als innerstädtisches Grün- und Erholungselement

- ⇒ Wiederherstellung und dauerhafte Absicherung des Platanenhains durch rechtsverbindliche Festsetzungen in der Planzeichnung gewährleistet.
- ⇒ Zusätzliche vertraglich bindende Regelungen im Durchführungsvertrag.



Ludwigshafens Mitte

Belange, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung angesprochen wurden

Verkehrsführung im Zuge der baulichen Umsetzung

⇒ Konkrete Abstimmungen für die Bauphase werden jenseits der Bauleitplanung getroffen.

Befürchtungen betreffend Flächenbedarf der vorgesehenen Nutzungen / ggf. Konkurrenzsituation mit baulichem Bestand

⇒ Nach derzeitigen Erkenntnissen ist der Bedarf an Hotelbetten im vorgesehenen Marktsegment und an Büroflächen nicht in Frage zu stellen.

⇒ Keine direkte Marktsteuerung durch Bauleitplanung möglich.

Befürchtung bei „Teilverkäufen“ des Vorhabens und ggf. ungeklärten Verantwortlichkeiten im Dauerbetrieb

⇒ Eine Aufteilung der Immobilie in Teileigentum ist nicht vorgesehen.

⇒ Die Vorhabenträgerin ist zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet.

Fragen zur Umsetzung: Platanenhain auf Tiefgarage umsetzbar?

⇒ Die Machbarkeit wurde gutachterlich untersucht und bestätigt (Beurteilung des Baumbestandes, Erhaltungsfähigkeit und Machbarkeit einer Verpflanzung; JAN RAHMANN, Frankfurt, Juli 2019).



Ludwigshafens Mitte

Belange, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung angesprochen wurden

Lieferzonen für den Dauerbetrieb hinterfragt

⇒ Im VEP 1 sind zwei Lieferzonen dokumentiert.

Eigentumsfrage / öffentliche Zugänglichkeit zum Platanenhain

⇒ Der Bereich des Platanenhains verbleibt im öffentlichen Eigentum, die (barrierefreie) Zugänglichkeit bleibt gewährleistet. Für die Tiefgaragennutzung wird ein entsprechendes Erbbaurecht eingeräumt.

Fassadengestaltung – Reflexionen und Blendwirkung

⇒ Diese werden minimiert durch die textliche Festsetzung Nr. 1.5.2.

Schallreflexionen durch das Vorhaben hinterfragt

⇒ Die Auswirkungen der Gebäudekubatur waren Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen (Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem BV „Metropol“ am Berliner Platz, August 2019). Es sind demnach keine unzumutbaren Auswirkungen zu befürchten.

Kubatur des Vorhabens, Windereignisse

⇒ Die Auswirkungen der Gebäudekubatur (hier: Windereignisse) waren Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen (Fachgutachten Windfeld und Besonnung vom Januar 2019/August 2019). Es sind demnach keine unzumutbaren Auswirkungen zu befürchten.



Ludwigshafens Mitte

## Belange, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung angesprochen wurden

### Befürchtung der Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehre

- ⇒ Die verkehrsbedingten Auswirkungen des Vorhabens waren Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung (Verkehrliche Untersuchung zu „Metropol“ – Berliner Platz, KÖHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, September 2019). Es sind demnach keine unzumutbaren Auswirkungen zu befürchten.

### Haltezonen für Reisebusse hinterfragt

- ⇒ Das projektierte Hotellerie-Marktsegment bezieht Busreisen nicht mit ein.
- ⇒ Im Bedarfsfall ist ein kurzzeitiger Halt für Busse im Bereich der Bushaltestelle sowie im Bereich der Lieferzone gemäß VEP 1 möglich.

### Fragen zur Umsetzung: Platanenhain barrierefrei zugänglich?

- ⇒ Barrierefreier Zugang über zwei Zugangsrampen gemäß DIN 18040 gewährleistet und in VEP 3 dokumentiert.

### Sachgerechte Bürgerbeteiligung in Frage gestellt

- ⇒ Die diesbezüglichen Vorgaben des BauGB wurden vollumfänglich erfüllt.

### Brandschutzabstände hinterfragt

- ⇒ Wurden bei der Vorhabenkonzeption berücksichtigt, fachliche Vorabstimmungen zeitgleich zu den Behördenbeteiligungen sind erfolgt, Erteilung der Baugenehmigung nur nach abschließendem Brandschutznachweis.



Ludwigshafens Mitte

Belange, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung angesprochen wurden

**Projektfinanzierung hinterfragt**

- ⇒ Kein öffentlich darzulegender städtebaulicher Belang.
- ⇒ Die Vorhabenträgerin hat gegenüber der Stadt den Nachweis erbracht, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

**Kommunale Beschlussfassung / Baugenehmigung möglich, wenn Teile des Vorhaben-  
grundstücks nicht Eigentum der Vorhabenträgerin?**

- ⇒ Generell ist dies möglich.
- ⇒ Im vorliegenden Fall wird die Nutzung des betreffenden öffentlichen Grundstücks (Platanenhain) über Erbbaurecht abgesichert.

**Denkmalschutzwürdigkeit des Tiefbunkers hinterfragt**

- ⇒ Wurde durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe geprüft, es bestehen keine fachlichen Bedenken seitens der Landesdenkmalpflege.

**Lage der Tiefgaragenzufahrt – Funktionalität hinterfragt**

- ⇒ Eventuelle Negativ-Effekte bzgl. der benachbarten Bestands-Zufahrt können ausgeschlossen werden.
- ⇒ Anfahrmöglichkeit direkt von der Hochstraße aus ist gegeben.





Ludwigshafens Mitte

Belange, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung angesprochen wurden

**Stellplatznachweis hinterfragt**

- ⇒ Das Stellplatzkonzept inkl. Tiefgarage ist in der Begründung dokumentiert.
- ⇒ Die Erteilung der Baugenehmigung ist nur nach abschließendem Stellplatznachweis inkl. grundbuchlicher Absicherung „externer“ Stellplätze möglich.

**Beurteilungsgrundlage der Gutachten / der städtebaurechtlichen Beurteilung hinterfragt**

- ⇒ Als „Referenzfall“ für die Beurteilungen ist der bauplanungsrechtlich zulässige Sachstand heranzuziehen (vorliegend: alles, was der Bestandsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ zulassen würde).

**Verkehrsgutachten zunächst unvollständig ausgelegt**

- ⇒ Wurde durch Wiederholung der Auslegung rechtskonform geheilt.

**Abrissgenehmigung der „Tortenschachtel“ hinterfragt**

- ⇒ Der Abbruch wurde formal angezeigt .

**„Auto-arme“ Planung angeregt**

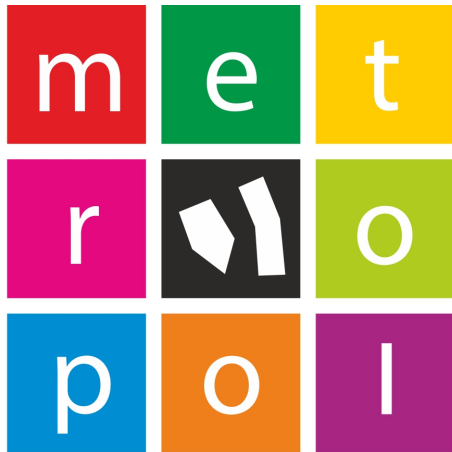
- ⇒ Der Stellplatznachweis ist nach Landesrecht zu erbringen.
- ⇒ Die Lage des Vorhabens innerhalb des ÖPNV-Systems ermöglicht eine Nutzung im Plangebiet mit zumindest reduziertem Pkw-Anteil.



Ludwigshafens Mitte

Im vorliegenden Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

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



## Ludwigshafens Mitte

# Gute stadträumliche Struktur

Das Planwerk ist nun in allen notwendigen Details erarbeitet.  
Die Abstimmungen mit allen zu Beteiligten sind abgeschlossen:

Die Umsetzung wird einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Stadtraumes am Berliner Platz leisten.

Wir bitten um Zustimmung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ samt dem zugehörigen Durchführungsvertrag.

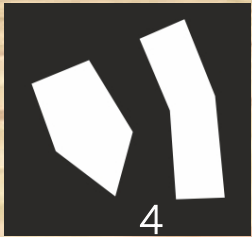
Die folgenden 8 Bilder zeigen einen virtuellen Rundgang um die Gebäude.





2



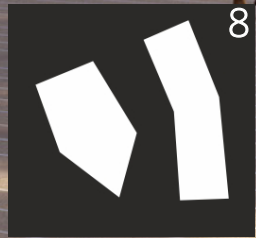


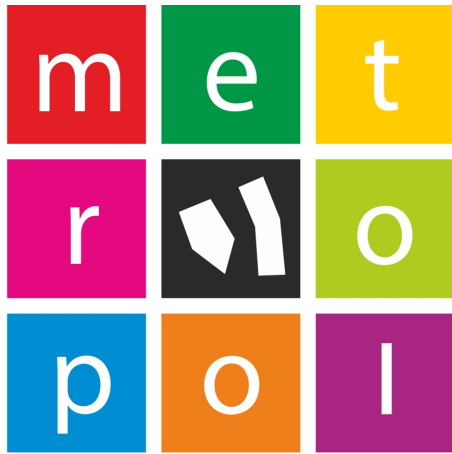












Ludwigshafens Mitte

Platanenhain

# Platanenhain

Referenzbilder

---

Umsetzung

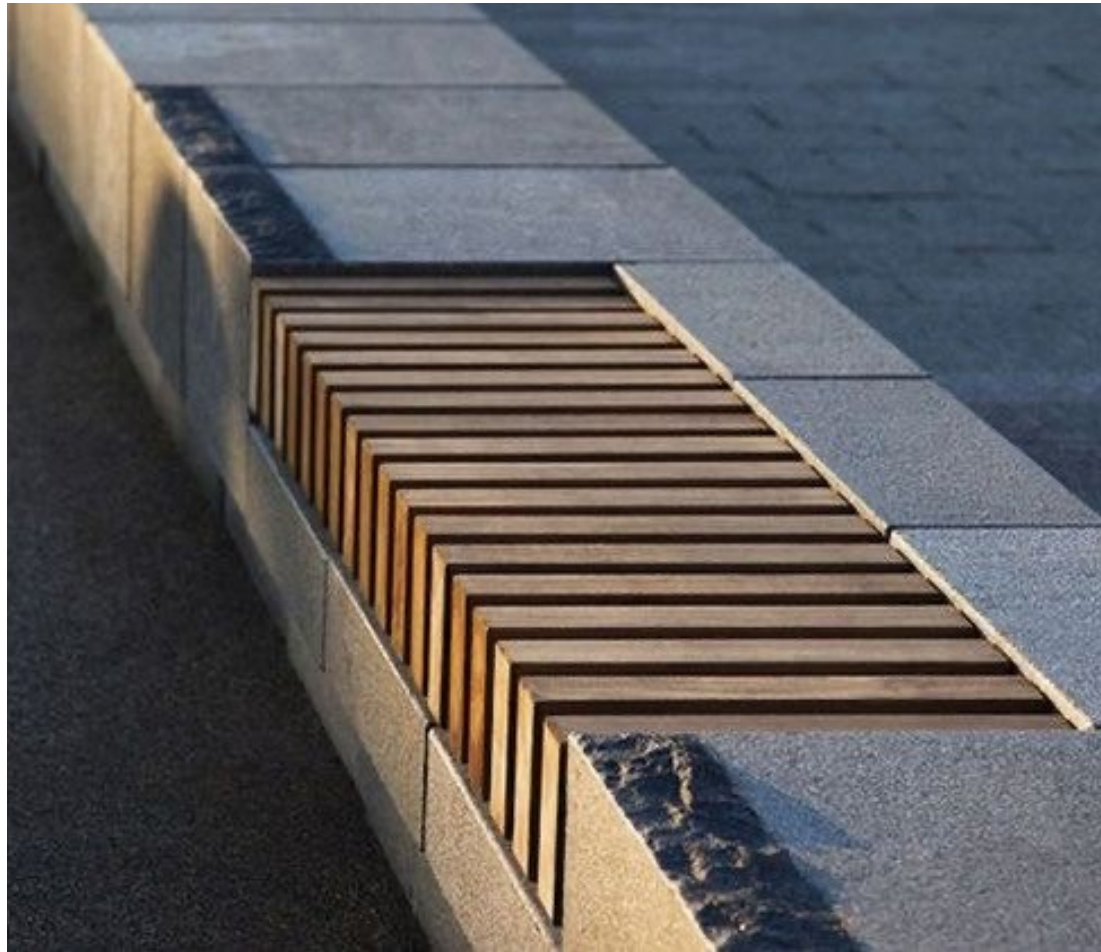


# Platanenhain

Referenzbilder

---

Umsetzung



# Platanenhain

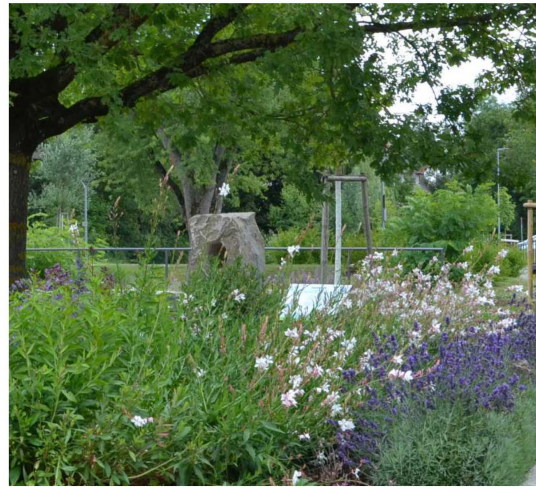
Referenzbilder

---

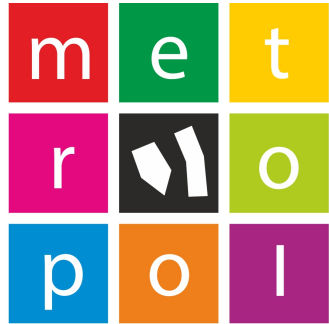
Umsetzung



Bestand



Planung



Ludwigshafens Mitte

**TIMON**GRUPPE

Nobelstr. 20  
D 76275 Ettlingen

-  +49 7243 32 45 61
-  +49 7243 32 45 63
-  [info@timon.de](mailto:info@timon.de)
-  [www.timon.de](http://www.timon.de)

