

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

**Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Bodenordnung	7
5.2	Flächen und Kosten	7
6	ANLAGEN	8
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	8

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat südl. Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt worden ist. Dies kann gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Ohne die Aufhebung wären mögliche Folgevorhaben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Durchführungsvertrags entsprechen, planungsrechtlich unzulässig. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ kommt die Stadt Ludwigshafen dieser gesetzlichen Regelung nach. Dies erfolgt im vorliegenden Fall in Form einer Aufhebungssatzung. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Dabei werden jedoch die Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 3 BauGB (u.a. Verzicht auf eine Umweltprüfung) in Anspruch genommen.

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 15.02.2024)

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),

zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 648 und ist im beigefügten Lageplan unter Anlage 6.1 dargestellt. Auch wenn sich die beiden Geltungsbereiche in Bezug auf Größe und räumlicher Abgrenzung nicht unterscheiden, weisen sie Unterschiede in der Nummerierung der Flurstücke auf, die sich in Folge von Änderungen der letzten Jahre ergab.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

632/40, 632/20, 632/24, 632/27, 632/11, 632/26, 632/34, 632/25, 632/16, 581/28, 581/32, 581/31, 581/33, 657/3 (teilw.), 664/16 (teilw.), 581/27 (teilw.), 632/36 (teilw.), 688/11 (teilw.), 632/31 (teilw.) u. 632/39 (teilw.).

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" wurde auf Antrag der Firma „Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG" als Vorhabenträgerin von der Stadt Ludwigshafen am Rhein am 29.02.2016 aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um im Bereich der ehemaligen sog. „Tortenschachtel" ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenbaukörper mit Einzelhandel, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung errichten zu können und damit den Berliner Platz auch gestalterisch und funktional aufzuwerten. Am 27.04.2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 648 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.05.2020 rechtskräftig.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Vorhabenträgerin. Darin verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, das geplante Vorhaben spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Eine Fristverlängerung aus den im Durchführungsvertrag in § 4 Abs. 2 genannten Gründen wurde ebenfalls in Aussicht gestellt, jedoch sollte das Bauvorhaben spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein. Die Baugenehmigung wurde am 05.10.2020 erteilt. Die ersten Bauarbeiten (Erd- und Abbrucharbeiten) erfolgten zwischen Mai 2021 und Januar 2022. Allerdings hat die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG am 11.07.2022 beim Amtsgericht Karlsruhe einen Insolvenzantrag gestellt, der zur Einstellung des geplanten Metropol-Projekts am Berliner Platz führte.

Aufgrund dieser Insolvenz ist der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage, das Vorhaben umzusetzen bzw. die im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen und Fertigstellungsverpflichtungen einzuhalten. Das betroffene Vorhabengrundstück stellt seit Einstellung der Bauarbeiten (Erd- u. Abbrucharbeiten) im Frühsommer 2022 eine brachliegende Grundstücksfläche mit einer tiefen Baugrube dar. Ziel des Aufhebungsverfahrens gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 12 Abs. 6 BauGB ist daher die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648.

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

Mittlerweile hat die Insolvenzverwaltung einen Investor für ein Folgeprojekt gewinnen können, dessen Vorhaben jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages vereinbar ist.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Das Ziel der Planung ist es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 mit all seinen Festsetzungen aufzuheben.

Ohne die Aufhebung wären mögliche Folgevorhaben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Durchführungsvertrags entsprechen, planungsrechtlich unzulässig.

Parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 wird die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz") für dieses Plangebiet verfolgt, um zukünftige Bauvorhaben auf der Grundlage dieses neuen Bebauungsplanes genehmigen zu können und gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des festgelegten Planungsgebiets sind bereits durch bestehende öffentliche Verkehrswege erschlossen, wodurch keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Zusätzlich ist das Planungsgebiet auch über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keinerlei Veränderungen in Bezug auf die Verkehrssituation im Planungsgebiet.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem (Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird durch die Bebauungsplanaufhebung nicht tangiert.

Immissionsschutz

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen Situation.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans bleiben die Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans unberührt und gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 681 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bleiben die Darstellungen im Flächennutzungsplan unverändert und ist somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt zum einen der Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 vor, der aus den vorgenannten Gründen aufgehoben werden soll. Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" lebt der Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" (Rechtskraft: 12.04.2002) in den Teilbereichen wieder auf, in welche der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 eingegriffen hatte und wäre somit wieder in seinem kompletten Geltungsbereich anzuwenden, bis er durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz" in seinem Geltungsbereich ersetzt wird.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleiben die Eigentumsverhältnisse im vorliegenden Plangebiet unverändert.

5.2 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich – sofern es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt - überwiegend im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

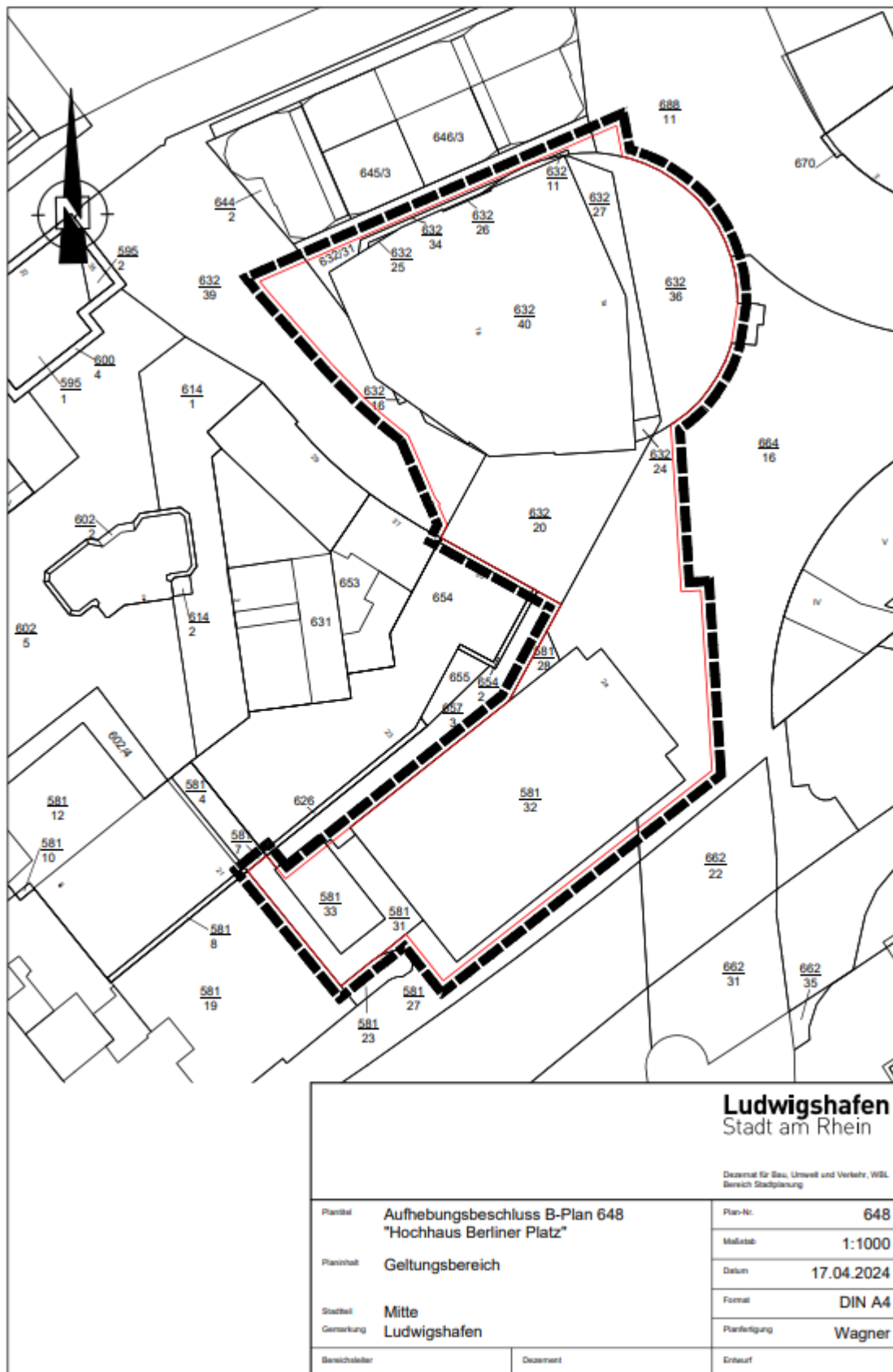
Ludwigshafen am Rhein, den 22.04.2024

Bereich Stadtplanung

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

6 Anlagen

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Plan-Nr.	648
Maßstab	1:1000
Datum	17.04.2024
Format	DIN A4
Planfertigung	Wagner
Entwurf	
Bereichsleiter	
Dezernat	
Planziel	Aufhebungsbeschluss B-Plan 648 "Hochhaus Berliner Platz"
Planinhalt	Geltungsbereich
Stadtteil	Mitte
Gemeindeg.	Ludwigshafen