

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Begründung zur Aufhebungssatzung 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 23.10.2024	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	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	7
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.3	Kennzeichnungen	7
5.4	Nachrichtliche Übernahme	7
5.5	Hinweise	7
6	UMWELTBERICHT	7
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8	UMSETZUNG DER AUFHEBUNGSSATZUNG	8
8.1	Bodenordnung.....	8
8.2	Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge	8
8.3	Flächen und Kosten	8
9	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	9
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	9
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen	9
9.3	Abwägung der Belange	10
10	ANLAGEN	11
10.1	Geltungsbereich.	11
10.2	Bebauungsplan Nr. 648 einschließlich Anlagen zum Durchführungsvertrag	11
10.3	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	13
10.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13
10.3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23
10.3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	23
10.3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB	30

Begründung zur Aufhebungssatzung 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	13.05.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	17.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 50/2024 am	10.07.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	22.07 bis 16.08.2024
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	24.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 22.07.2024	22.07 bis 16.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 19.12.2024	19.12.2024 bis 06.02.2025
Offenlagebeschluss am	09.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 86/2024 am	13.12.2024
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	02.01.2025 bis 06.02.2025
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 Bebauungsplans 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 Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 14.01.2025)

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. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

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

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

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 Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 648 und ist im beigefügten Lageplan (Anlage 10.1) dargestellt. Dieser umfasst sowohl die gleiche Fläche als auch die identische räumliche Abgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 648. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Nummerierung der Flurstücke innerhalb dieses Geltungsbereichs geändert hat. Diese Änderungen sind auf Anpassungen der amtlichen Stadtgrundkarte in den vergangenen Jahren zurückzuführen. Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs bleibt davon unberührt. 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, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999

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 (vgl. Anlage 10.2). 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 Bebauungsplans 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 fertigzustellen. 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 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 Bebauungsplans Nr. 648.

Begründung zur Aufhebungssatzung 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 Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages vereinbar ist.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel 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. den Regelungen des Durchführungsvertrags entsprechen, planungsrechtlich unzulässig.

Parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 wurde für dieses Plangebiet ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz") aufgestellt, um ein zukünftiges Bauvorhaben auf der Grundlage dieses neuen Bebauungsplans genehmigen zu können und gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung im Plangebiet zu ermöglichen (voraussichtlicher Satzungsbeschluss im April 2025).

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 Bebauungsplans 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. Durch die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans werden die Festlegungen des geltenden Raumordnungsplans nicht berührt. Die Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, bleiben somit auch weiterhin erfüllt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 648 als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Be-

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

bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufhebung des Bebauungsplans widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Aufhebungsbebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung bestehen der Bebauungsplan Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648, 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, in die der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 eingegriffen hat, wieder auf und wäre somit in seinem gesamten Geltungsbereich wieder anzuwenden, bis er in seinem Geltungsbereich durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz" ersetzt wird.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgt, um die baurechtliche Ausgangssituation am Berliner Platz zurückzusetzen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, zukünftige Bauvorhaben zu realisieren, die im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans nicht zulässig wären. Hierzu sollen alle planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben werden.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung treten alle textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ (Satzungsbeschluss am 27.04.2020 bzw. Rechtskraft am 27.05.2020) vollständig außer Kraft.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung treten alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ (Satzungsbeschluss am 27.04.2020 bzw. Rechtskraft am 27.05.2020) vollständig außer Kraft.

5.3 Kennzeichnungen

Wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ entfallen.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

Wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ entfallen.

5.5 Hinweise

Wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ entfallen.

6 UMWELTBERICHT

Der Aufhebungsbebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ keinen Umweltbericht enthält. Im Gegensatz dazu wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ ein Umweltbericht erstellt.

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

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 hat sowohl rechtliche als auch städtebauliche Auswirkungen. Mit der Aufhebungssatzung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Hochhauses auf der Basis des Bebauungsplans Nr. 648 entzogen. Neben der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 ist auch die Aufhebung des dazugehörigen Durchführungsvertrages erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Ludwigshafen und der insolventen Vorhabenträgerin auch der vereinbarte Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 mit Wirkung zum 15.02.2025 einvernehmlich aufgehoben.

Die Aufhebungssatzung ermöglicht der Stadt gleichzeitig eine flexible Neuausrichtung der Planung für den betroffenen Bereich am Berliner Platz. Dies kann neue Perspektiven eröffnen, zum Beispiel für eine alternative Bebauung oder Nutzung, wie sie auch im Bebauungsplan Nr. 688 vorgesehen ist. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass der derzeitige Zustand der Brachfläche bis zum Baubeginn eines möglichen Nachfolgeprojektes zunächst bestehen bleibt, was insbesondere bei der zentralen Lage des Berliner Platzes zu städtebaulichen Herausforderungen (z.B. negative Außenwirkung, fehlende Belebung, etc.) führen kann.

Langfristig aber kann die Aufhebung des Bebauungsplans dazu beitragen, Planungssicherheit für andere Investoren zu schaffen, da die Unsicherheit über die Zukunft des ursprünglich geplanten Metropol-Projektes beseitigt wird. Dies ermöglicht eine geordnete Neuentwicklung des Geländes, die besser an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst ist.

8 UMSETZUNG DER AUFHEBUNGSSATZUNG

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleiben die Eigentumsverhältnisse im vorliegenden Plangebiet unverändert.

8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 besteht gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB aus drei Bestandteilen: dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) und dem Durchführungsvertrag (DV). Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 verlieren alle drei Elemente ihre Grundlage und werden obsolet. Durch die Stadtratsentscheidung vom 09.12.2024 zum Beschluss des Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ hat sich die Stadt Ludwigshafen am Rhein gleichzeitig dazu verpflichtet, den Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 im Einvernehmen mit dem Insolvenzverwalter bzw. der ursprünglichen Vorhabenträgerin aufzuheben. In der Vereinbarung zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein und der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG wurde der am 20./27.04.2020 zwischen den Parteien abgeschlossene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 mit Wirkung zum 15.02.2025 einvernehmlich aufgehoben.

8.3 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, entstehen der Stadt durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

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

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Anregungen bzw. Bedenken, die im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Begründung in der Anlage (siehe Kapitel 10.3) zu entnehmen.“

9.1 Belange die für die Aufhebung sprechen

- Aufgrund der Insolvenz der Vorhabenträgerin kann das Metropol-Vorhaben nicht mehr realisiert werden. Infolgedessen verliert der hierfür beschlossene Bebauungsplan Nr. 648 seine planungsrechtliche Relevanz.
- Mit der Aufhebung wird die bauplanungsrechtliche Situation am Berliner Platz auf ihren ursprünglichen Zustand vor der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 648 zurückgeführt. Dies stellt eine zentrale Voraussetzung für die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar, welcher die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein neues, potenzielles Nachfolgeprojekt in diesem Plangebiet festlegen soll (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“).
- Mögliche Nachfolgeprojekte bieten die Möglichkeit, eine stärkere Anpassung an aktuelle städtebauliche, wirtschaftliche und ökologische Anforderungen vorzunehmen. Im Vergleich zum ursprünglich geplanten Metropol-Hochhaus können alternative Vorhaben sowohl funktionale als auch gestalterische Aspekte berücksichtigen, die eine bessere Integration in das bestehende Stadtbild ermöglichen.
- Das Baurecht für die geplante Tiefgarage auf dem Platanenhain wird entzogen, sodass bestehende Bäume weiterhin erhalten bleiben. Dies trägt zur Bewahrung des städtischen Grüns bei und unterstützt ökologische sowie klimatische Aspekte der Stadtentwicklung.
- Potentielle Nachfolgeprojekte bieten im Vergleich zum ursprünglich geplanten Metropol-Projekt die Möglichkeit, noch umfassendere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu integrieren.

9.2 Belange die gegen die Aufhebung sprechen

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hochhauses geschaffen, das als markante städtebauliche Dominante am Berliner Platz vorgesehen war. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die rechtliche Grundlage für ein solch prägendes Bauwerk.
- Mit der Aufhebungssatzung entfällt die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Hochhauses auf der Basis des Bebauungsplans Nr. 648. Die am 05.10.2020 erteilte Baugenehmigung für das Metropol-Vorhaben bleibt zwar formell und materiell rechtmäßig in Kraft, allerdings hat die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG ihr Eigentum an den Projektgrundstücken infolge des Insolvenzverfahrens verloren. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 'Bürohaus Berliner Platz' hat die neue Grundstückseigentümerin, die Projektgesellschaft XXV mbH, bereits die Rückgabe der erteilten Baugenehmigung für das Metropol an die Stadt Ludwigshafen zugesichert. Daher sind rechtliche Ansprüche der ursprünglichen Vorhabenträgerin auf Umsetzung des geplanten Hochhausprojekts nicht mehr zu erwarten. Ebenso sind mögliche Entschädigungsansprüche i.S.d. § 42 BauGB gegen die Stadt ausgeschlossen. Der zwischen der Stadt und dem Metropol-Investor geschlossene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“ wurde durch die Vereinbarung zur einvernehmlichen Aufhebung dieses Vertrages mit Wirkung zum 15.02.2024 rechtswirksam außer Kraft gesetzt. Die Parteien sind sich einig, dass mit

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

der Vereinbarung zur einvernehmlichen Aufhebung des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 648 keine gegenseitigen Ansprüche mehr bestehen. Des Weiteren hat eine Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird (aufgrund der Insolvenz des ursprünglichen Projektträgers konnte der Fertigstellungstermin für das Metropol nicht eingehalten werden). Nach den Regelungen des Baugesetzbuches können durch die Aufhebung somit auch keine Entschädigungsansprüche i.S.d § 42 BauGB gegen die Gemeinde geltend gemacht werden (vgl. § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

9.3 Abwägung der Belange

Durch die Insolvenz der Metropol-Vorhabenträgerin und die damit verbundene unmögliche Realisierung des ursprünglich geplanten Hochhausprojektes ist die Beibehaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 obsolet. Die Aufhebung schafft im Bereich des Berliner Platzes die Grundlage für eine flexiblere, an die aktuellen Erfordernisse angepasste städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Herausforderungen (insbesondere nachhaltige Stadtentwicklung, Klimaschutz, Mobilitätswende). Darüber hinaus bietet sie die Möglichkeit, den Berliner Platz für zukünftige Bebauungspläne zu öffnen (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“). Mögliche Entschädigungsansprüche i.S.d § 42 BauGB können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Insgesamt überwiegen die Belange, die für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 648 sprechen.

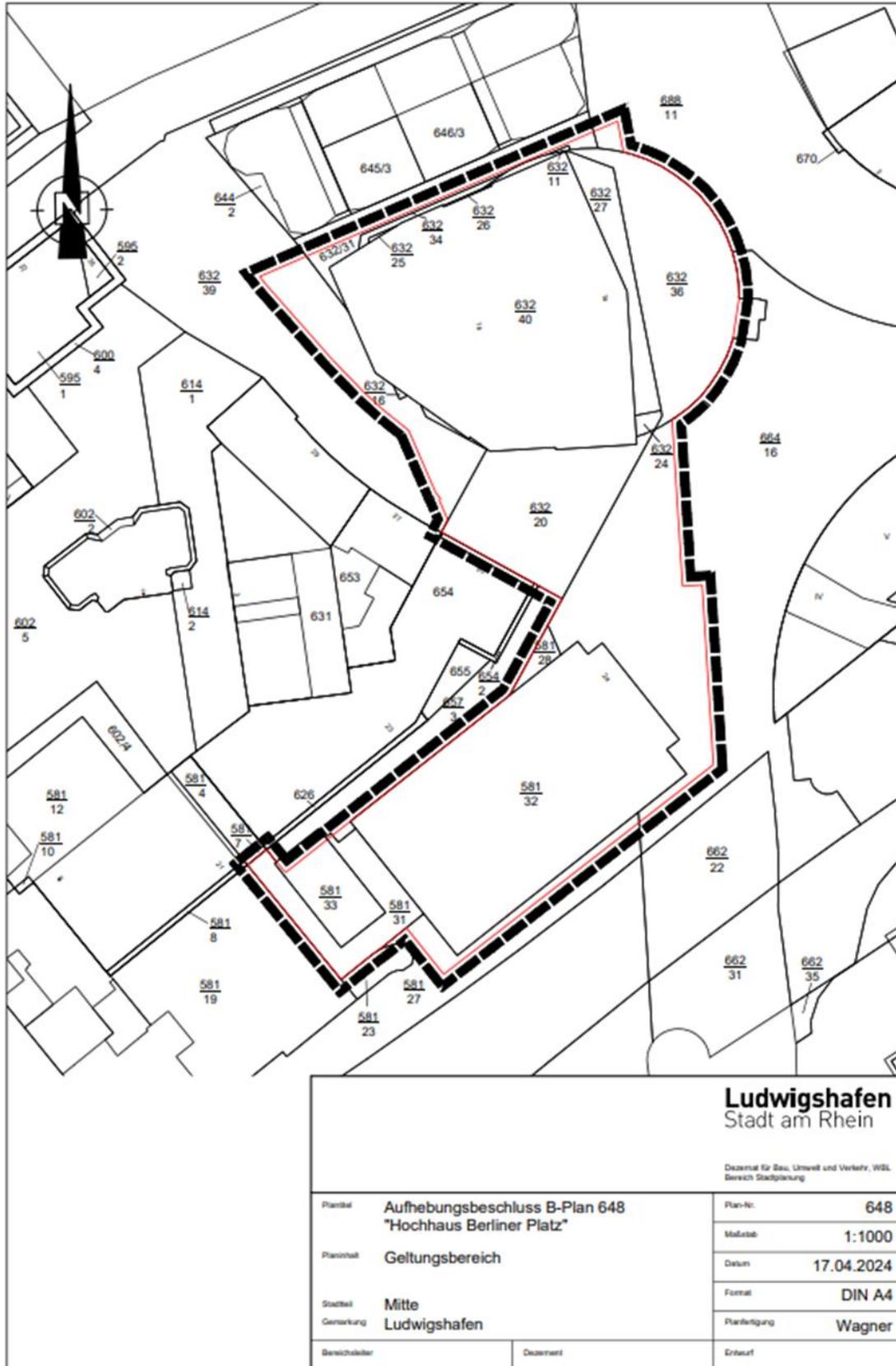
Ludwigshafen am Rhein, den 20.02.2025

Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

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

10 ANLAGEN

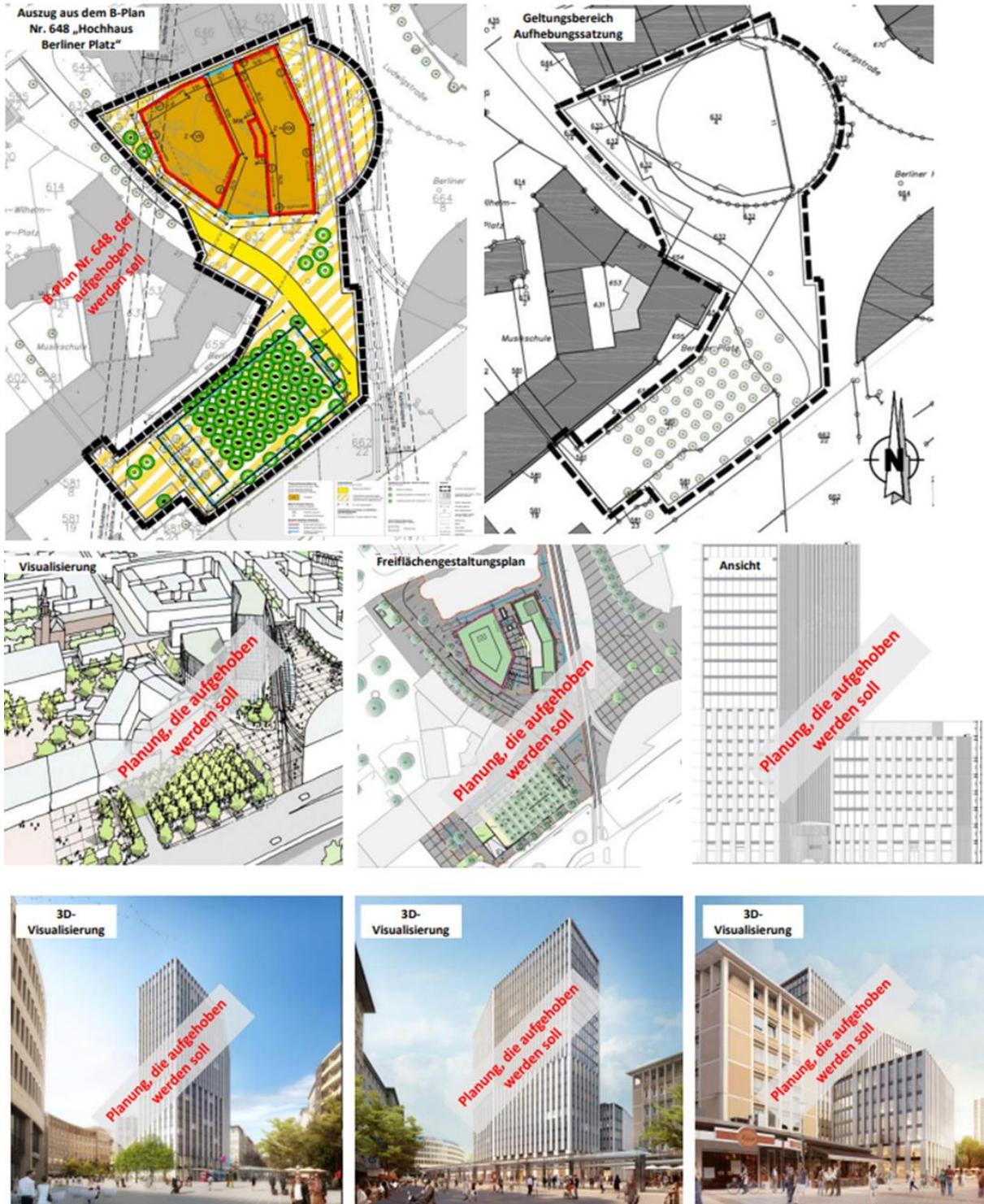
10.1 Geltungsbereich



Ludwigshafen Stadt am Rhein		
<small>Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WSL Bereich Stadtplanung</small>		
Planziel	Aufhebungsbeschluss B-Plan 648 "Hochhaus Berliner Platz"	Plan-Nr. 648
Planinhalt	Geltungsbereich	Maßstab 1:1000
Stadtteil	Mitte	Datum 17.04.2024
Gemarkung	Ludwigshafen	Format DIN A4
Bereichsleiter	Disponent	Planfertigung Wagner
		Entwurf

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

10.2 B-Plan Nr. 648 einschließlich Anlagen zum Durchführungsvertrag



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

10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

10.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 22.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 16.08.2024 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Architekturbeirat	X		
3.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz	X		
4.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Städtebauliche Erneuerung	X		
5.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Schulaufsicht	X		
6.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz		X	
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
8.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas		X	
9.	Colt Technology Services GmbH		X	
10.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
11.	Deutsche Bahn AG		X	
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Bauleitplanung		X	
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunk	X		
14.	Deutscher Wetterdienst		X	
15.	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum		X	
16.	Eisenbahn Bundesamt		X	
17.	Ericsson Services GmbH		X	
18.	Freireligiöse Landesgemeinde der Pfalz	X		
19.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
20.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Außenstelle Speyer		X	
21.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Erdgeschichte		X	
22.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Landesdenkmalpflege	X		
23.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
24.	Gesundheitsamt	X		
25.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		

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

26.	Handelsverband Südwest		X	
27.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
28.	Industrie- und Handelskammer	X		
29.	Interessengemeinschaft Behinderter	X		
30.	Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz	X		
31.	Katholisches Stadtdekanat Ludwigshafen	X		
32.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		
33.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
34.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
35.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
36.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.		X	
37.	Landesjagdverband	X		
38.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter	X		
39.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes	X		
40.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	
41.	Die Naturfreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
42.	Naturschutzbund	X		
43.	Neuapostolische Kirche	X		
44.	Open Grid Europe GmbH	X		
45.	PfalzKom		X	
46.	Pfalzwerke Netz AG		X	
47.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
48.	POLLICHIA	X		
49.	Protestantisches Dekanat Ludwigshafen	X		
50.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
51.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
52.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
53.	Stadtverwaltung Mannheim		X	
54.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - WAB		X	
55.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Ober Naturschutzbehörde	X		
56.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		
57.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Raumordnung und Landesplanung	X		
58.	Technische Werke AG			X
59.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		
60.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
61.	Verkehrsverbund	X		
62.	Vermessungs- und Katasteramt	X		

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

63.	Vodafone GmbH		X	
64.	Vulcan Energie Ressourcen GmbH	X		
65.	W.E.G. mbH	X		
66.	Wintershall Holding GmbH	X		
67.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
68.	Netze BW GmbH		X	
69.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwicklung		X	
70.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Feuerwehr	X		
71.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Immobilien		X	
72.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Straßenverkehr	X		
73.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Schulen	X		
74.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt	X		
75.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Kindertagesstätten	X		
76.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Grünconsulting	X		
77.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Verkehrsplanung	X		
78.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Tiefbau	X		
79.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Naturschutz, Landschaftsplanung)	X		
80.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Freiraumplanung, Grünconsulting)	X		
81.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Bodenschutz, Immissionen)		X	
82.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Wasser, Abfall)	X		
83.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtvermessung und Stadterneuerung	X		
84.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht		X	
85.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
86.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt	X		
87.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Steuerung und Koordination, Sozialplanung	X		
88.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Teilhabe, Pflege u. Senioren	X		
89.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ortsbeirat	X		

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

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 16.07.2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Landesamt für Geologie u. Bergbau, 13.08.2024:</p> <p>Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" der Stadt Ludwigshafen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>- mineralische Rohstoffe, Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund:</p> <p>Vielen Dank, dass Sie das LGB als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren beteiligt haben. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" keine Eingriffe in den Baugrund verbunden sind, sind vom Landesamt für Geologie und Bergbau zu vertretende Belange nicht betroffen. Soweit keine wesentlichen Planungsänderungen erfolgen, bitten wir Sie, von weiteren Beteiligungen abzusehen.</p> <p>Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.</p>	<p>Mineralische Rohstoffe, Bergbau / Altbergbau, Boden u. Baugrund:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Einwände bestehen, ergeben sich keine Auswirkungen für die Aufhebungssatzung.</p> <p>Geologiedatengesetz (GeolDG):</p> <p>Der Hinweis ist für die Aufhebungssatzung ohne Belang und wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.</p> <p>Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	
2.	<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, 13.08.2024:</p> <p>Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz", Ludwigshafen-Mitte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der textlichen Begründung.</p> <p>Das Plangebiet betrifft unsere Gleisanlagen und unsere Haltestelle Berliner Platz.</p> <p>Wir stimmen unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Punkte zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Bereich unserer Anlagen ist die Widmung als Verkehrsanlagen beizubehalten. • Im Zusammenhang mit der neuen Planung regen wir einen Austausch im Rahmen eines Termins auf Arbeitsebene an. Neben der Klärung der betrieblichen Rahmenbedingungen bzw. Zwangspunkte sind ebenso potenzielle Synergien im Hinblick auf eine Verbesserung der Infrastruktur an der Haltestelle Berliner Platz zu prüfen. <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen. Die Stellungnahme wird digital an bauleitplanung@ludwigshafen.de verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.</p> <p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</p>	<p>Gleisanlagen u. Haltestellen Berliner Platz Durch die Aufhebungssatzung bleibt die Widmung als Verkehrsanlage für die Anlagen der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH unverändert. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Neue Planung Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine weiteren Auswirkungen auf die Aufhebungssatzung.</p>

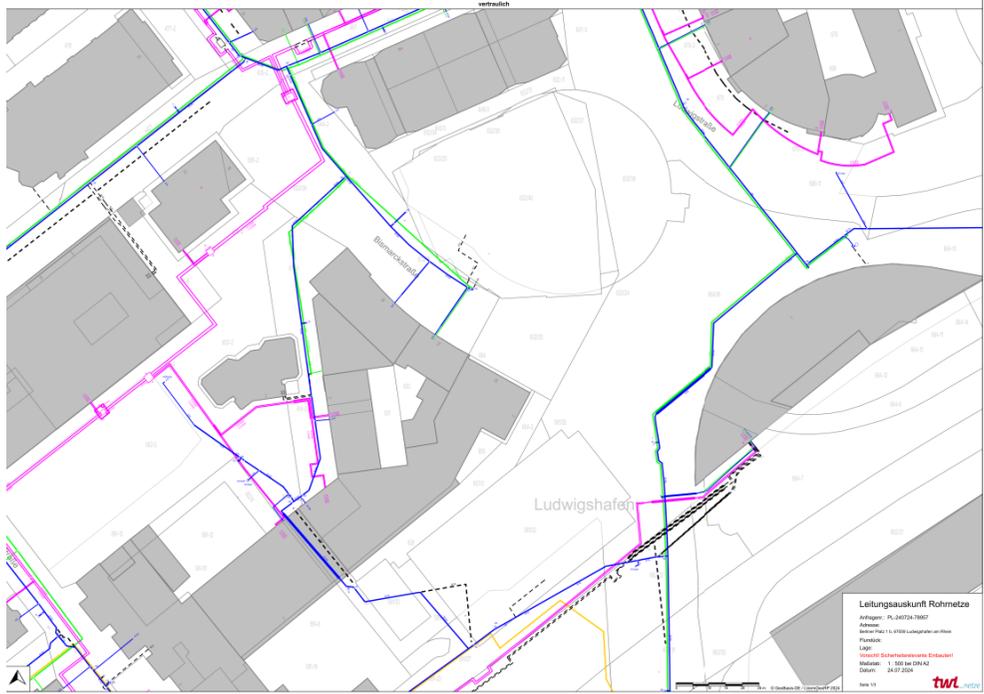
**Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Technische Werke AG, 15.08.2024:</p> <p>Stellungnahme Bauleitplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Ludwigshafen-Mitte <small>Seite 1 / 2</small></p> <p>Sehr geehrte Frau Ludwig, unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt:</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Grundstücksmanagement</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648 liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG, mit Ausnahme der in den städtischen Straßenflächen des Geltungsbereiches befindlichen Versorgungseinrichtungen. Diese sind über den Konzessionsvertrag zwischen Stadt Lu. und TWL AG gesichert.</p> <p>In einem Teilbereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 632/36 verläuft die Schienentrasse der VBL, gesichert über den Stadtbahnlinienvertrag zwischen Stadt Lu. und VBL (jetzt RNV). Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie zusätzlich eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p>3. Asset Management</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Fernwärme-, Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens TWL keine Bedenken.</p> <p>Bei Auskofferungsarbeiten ist zum Schutz unserer Leitungen unbedingt darauf zu achten, dass kein schweres Gerät die Leitungen überquert oder unnötig belastet.</p>	<p>1. Leitungsauskunft Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Grundstücksmanagement Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine weiteren Auswirkungen auf die Aufhebungssatzung.</p> <p>Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahme vom 13.08.2024 liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p>3. Asset Management Wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um eine Aufhebungssatzung handelt, hat der Hinweis zu den Aushubarbeiten keine weiteren Auswirkungen.</p> <p>4. Allgemein Der Hinweis zur Berücksichtigung der Richtlinien bzw. Vorschriften bei Arbeiten im Bereich von Gas- und Wasserversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch die Bauausführung und hat daher keine weiteren Auswirkungen auf die Aufhebungssatzung.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">Seite 2 / 2</p> <p>Die exakte Tiefenlage unserer bestehenden Versorgungsleitungen liegt uns nicht vor. Wenn erforderlich sind die Maße durch Schürfungen festzustellen. Die Erdarbeiten im Abstand von unter 1 m zu unseren Versorgungsleitungen sind nicht maschinell, sondern manuell auszuführen. Alle unsere Leitungen und Kabeltrassen sind in Absprache mit Herrn Schmitt, Tel. 505-2295, abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen.</p> <p>4. Allgemein</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>ACHTUNG: Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) hinsichtlich der Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen. Diese muss über unsere Homepage www.twl-netze.de Leitungsauskunft vor Baubeginn beantragt werden.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>TWL Netze GmbH</p>	

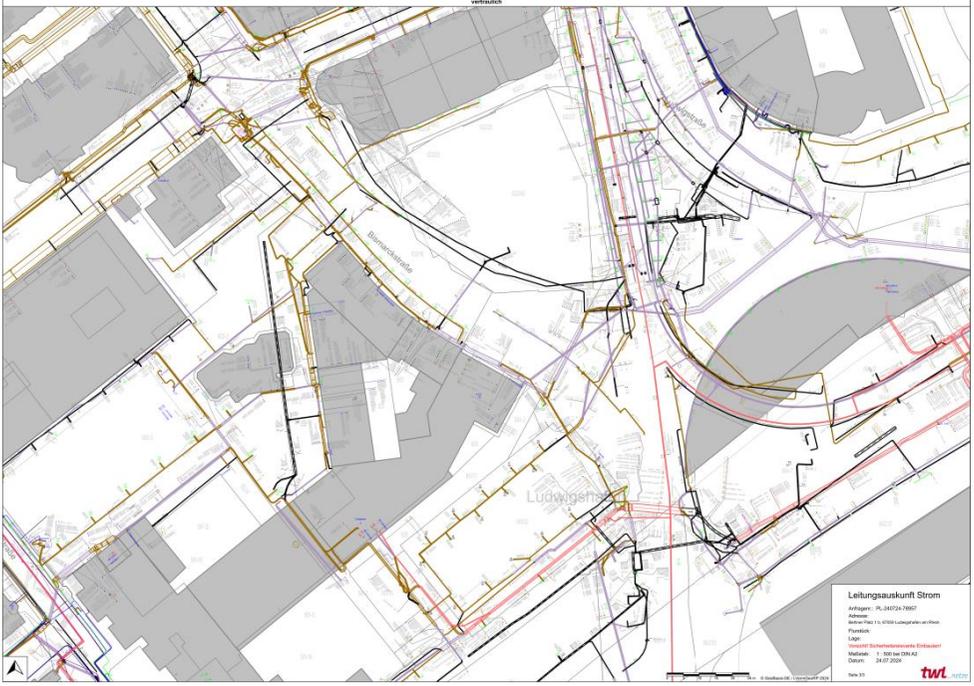
**Begründung zur Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Leitungsauskunft Rohrnetze Anfragen: PL 240724-19607 Anliegen: ... Funktion: ... Lage: ... Verfahren: ... Merkmal: ... Datum: 24.07.2024 twl netze</p>	

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Leitungsauskunft Strom Auftrag: PL 241724-7952 Auftraggeber: Berliner Platz 1, 10168 Langenhagen am Stoen Projekt: LSP Standort: Berliner Platz Maßstab: 1:500 nach DIN A3 Datum: 24.07.2024 twi</p>	

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

10.3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 (Erörterungstermin am 24.07.2024) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit geäußert.

10.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 19.12.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben (bis einschließlich 06.02.2025). Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Architekturbeirat	X		
3.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz	X		
4.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Städtebauliche Erneuerung	X		
5.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Schulaufsicht	X		
6.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
8.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas	X		
9.	Colt Technology Services GmbH		X	
10.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
11.	Deutsche Bahn AG		X	
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Bauleitplanung	X		
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunk	X		
14.	Deutscher Wetterdienst		X	
15.	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum	X		
16.	Eisenbahn Bundesamt	X		
17.	Ericsson Services GmbH		X	
18.	Freireligiöse Landesgemeinde der Pfalz	X		
19.	GASCADE Gastransport GmbH	X		

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

20.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Außenstelle Speyer		X	
21.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Erdgeschichte		X	
22.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Landesdenkmalpflege	X		
23.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
24.	Gesundheitsamt	X		
25.	Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH	X		
26.	Handelsverband Südwest		X	
27.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
28.	Industrie- und Handelskammer	X		
29.	Interessengemeinschaft Behinderter	X		
30.	Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz	X		
31.	Katholisches Stadtdekanat Ludwigshafen	X		
32.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		
33.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
34.	Landesamt für Geologie und Bergbau		X	
35.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
36.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
37.	Landesjagdverband	X		
38.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter	X		
39.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes	X		
40.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	
41.	Die Naturfreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
42.	Naturschutzbund	X		
43.	Neuapostolische Kirche	X		
44.	Open Grid Europe GmbH	X		
45.	PfalzKom		X	
46.	Pfalzwerke Netz AG		X	
47.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
48.	POLLICHIA	X		
49.	Protestantisches Dekanat Ludwigshafen	X		
50.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
51.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
52.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X

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

53.	Stadtverwaltung Mannheim		X	
54.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - WAB		X	
55.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Ober Naturschutzbehörde	X		
56.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		
57.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Raumordnung und Landesplanung	X		
58.	Technische Werke AG	X		
59.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		
60.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
61.	Verkehrsverbund	X		
62.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
63.	Vodafone GmbH		X	
64.	Vulcan Energie Ressourcen GmbH		X	
65.	W.E.G. mbH	X		
66.	Wintershall Holding GmbH	X		
67.	Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd	X		
68.	Netze BW GmbH		X	
69.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwicklung		X	
70.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Feuerwehr		X	
71.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Immobilien		X	
72.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Straßenverkehr	X		
73.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Schulen	X		
74.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt	X		
75.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Kindertagesstätten	X		
76.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Grünconsulting	X		
77.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Verkehrsplanung	X		
78.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Tiefbau	X		
79.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Naturschutz, Landschaftsplanung)	X		
80.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Freiraumplanung, Grünconsulting)	X		
81.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Bodenschutz, Immissionen)		X	
82.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Umwelt & Klima (Wasser, Abfall)	X		
83.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtvermessung und Stadterneuerung	X		
84.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht	X		

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

85.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
86.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt	X		
87.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Steuerung und Koordination, Sozialplanung	X		
88.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Teilhabe, Pflege u. Senioren	X		
89.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ortsbeirat	X		

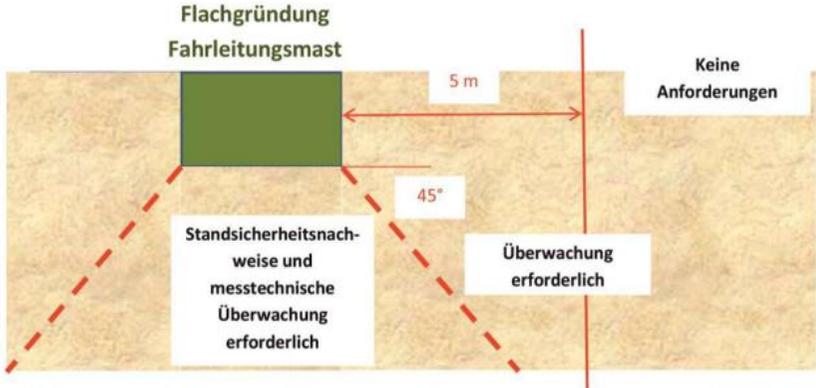
Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 10.12.2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, 05.02.2025:	

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aufhebungssatzung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Ludwigshafen-Mitte.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der textlichen Begründung.</p> <p>Zu Ihrer Anfrage können wir folgende Hinweise geben.</p> <p>Es ist notwendig, „ein Austausch im Rahmen eines Termins auf Arbeitsebene anzuregen. Neben der Klärung der betrieblichen Rahmenbedingungen bzw. Zwangspunkte sind ebenso potenzielle Synergien im Hinblick auf eine Verbesserung der Infrastruktur an der Haltestelle Berliner Platz zu prüfen“</p> <p>Die u.a. Baumaßnahme wird im Einflussbereich der Straßenbahnanlagen durchgeführt, diese so zu planen und auszuführen, dass eine Schädigung der RNV-Bahnanlagen auszuschließen ist. Sind Arbeiten näher als 4,50 m zur Gleisachse und im Bereich von Fahrleitungsmasten (Abb.1 u. Abb.2), muss mindestens fünfzehn Werktage vor Baubeginn ein Ortstermin mit Herrn Maksimow (Mail: N.Maksimow@rnv-online.de) oder mit Herrn Liensdorf (Mail: M.Liensdorf@rnv-online.de) vereinbart werden. Vor Baubeginn muss eine Sicherheitseinweisung der Arbeiter durch o. g. RNV-Mitarbeiter durchgeführt worden sein, welche schriftlich festzuhalten ist. Hier gilt die „Bestimmungen zum Schutz elektrischer RNV-Bahnanlagen“ und diese ist zu beachten und einzuhalten, welche Ihnen anbei beiliegen.</p> <p>Auf der Baustelle dürfen ausschließlich eingewiesene Personen arbeiten.</p> <p>Arbeiten im Fahrleitungsbereich dürfen nur mit Fahrzeugen durchgeführt werden, die eine Hubbegrenzung haben.</p> <p>Sollte für den Bau ein Kran genutzt werden, ist sicherzustellen, dass dieser nicht über unsere Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken kann.</p>	<p>Bauarbeiten im Einzugsbereich von Fahrleitungsmasten und Einbindung der rnv in weitere Planung</p> <p>Die Hinweise zu Bauarbeiten, Bestandsplänen und entsprechenden Anlagen sowie die Anregung zur weiteren Einbindung der RNV in die Planung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die nachfolgenden Planungen sowie die Bauausführung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Sollte ein Bauzaun parallel der Gleisanlage mit Abstand kleiner 4,5m zur Gleisachse aufgestellt werden, so muss dieser mindestens alle 15m elektrisch unterbrochen sein und darf nicht mit Metallverbindern untereinander verbunden sein."</p> <p>Standsicherheitsnachweise von Fahrleitungsmasten Im Falle von Abgrabungen (Baugruben, Leitungsgräben etc.) und Unterführungen (Stollen, Tunnel etc.) im Einflussbereich der Bahnanlage insbesondere im Umfeld stehen Fahrleitungsmaste ist die Standsicherheit der Baubehelfe und des Bauwerks im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der Fahrleitungsanlage rechnerisch nachzuweisen.</p> <p>Einflussbereich von Fahrleitungsmasten Bei Fahrleitungsmasten wird der Einflussbereich mit einem Abstand von 5,0 m begrenzt. Sofern die Baumaßnahme in den Lastabtragungsbereich des Mastfundamentes eingreift, sind statische Nachweise und Verformungsnachweise gemäß den in dieser Ausarbeitung enthaltenen Hinweisen zu führen. Der Lastabtragungsbereich wird durch eine unter 45° geneigte Gerade begrenzt, die an Fundamentunterkante ansetzt</p> <p>Bei Baumaßnahmen, die einen maximalen Abstand von 5 m zum Fahrleitungsmast haben und die nicht in den Lastabtragungsbereich eingreifen ist lediglich eine messtechnische Überwachung notwendig.</p> <p>Messtechnische Überwachung Sämtliche Masten der Fahrleitung, die in Abständen ≤ 5 m zur Baumaßnahme liegen, sind messtechnisch zu überwachen. Hierzu ist die Schiefstellung der Masten in x- und y-Richtung zu messen (z. B. durch tachymetrische Einmessung von zwei übereinander liegenden definierten Messpunkten). Die Messungen sind einmal wöchentlich bzw. bei Arbeiten in Abständen ≤ 2 m arbeitstäglich vorzunehmen, zu dokumentieren und auszuwerten. Die Messgenauigkeit darf maximal ± 2 mm betragen.</p>  <p>Abbildung 1:Abb. 2: Nachweisführungen bei Baumaßnahmen/ Baugruben im Einflussbereich von flach gegründeten Fahrleitungsmasten</p>	

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

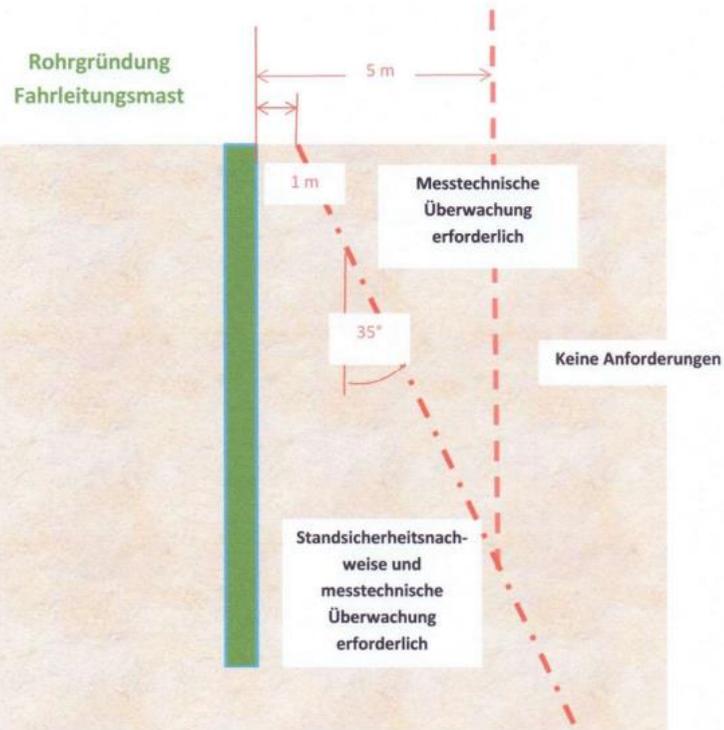


Abbildung 2: Definition des Einflussbereiches bei Rohrgründungen von Fahrleitungsmasten

Anbei erhalten Sie einen vier rnv Bestandspläne sowie die Anlagen "Bestimmungen zum Schutz elektrischer rnv- Bahnanlagen.

Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.

Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.

Die Stellungnahme und Bestandspläne werden digital an bauleitplanung@ludwigshafen.de verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

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

10.3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis einschließlich 06.02.2025 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden Informationsgespräche geführt und persönliche Gesprächstermine angeboten. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.