

### **Anlass**

Der Masterplan ist Teil des Städtebaulichen Vertrags.

Zum Städtebaulichen Vertrag wurde die Zeichnung des Masterplans mit Erläuterungen und Berechnungen mit Datum vom 25.09.2020 beigefügt.

Im Laufe des Verfahrens, wurde die städtebauliche Planung an bestimmte Sachverhalte angepasst und weiterentwickelt.

Mit Beginn der Wettbewerbsverfahren zur Investorensuche, ist nun ein finaler Stand erreicht, der einige Änderungen zum ursprünglichen Masterplan aufweist.

### **Änderungen im Masterplan**

Die Grundsätzliche Städtebauliche Struktur bleibt unverändert. Dies betrifft sowohl die Erschließungsstruktur, die Nutzungsstruktur, die Freiflächenstruktur sowie die Lage, Größe und Struktur der Bauflächen.

Änderungen werden lediglich im Bereich der moderaten Verdichtung und Ausnutzung der Baufelder vorgenommen. Die Bauform „Terrassenhäuser“ wird durch „Punkthäuser“ ersetzt.

Gründe für die Änderungen waren: die Anpassung der Struktur und der Gebäudetypen auf Grund neuer Erkenntnisse zu den Nutzungszielen, Anpassung an die Marktsituation, Optimierung der Ausnutzung der Grundstücke, sowie die Optimierung der Wirtschaftlichkeit.

Die vorgenommenen Änderungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt.

### **Darstellung und Erläuterung der Änderungen**

Die Änderungen im Einzelnen:

**Cluster A** Parkhaus: unverändert

**Cluster B** Gewerberiegel

Die Bauflucht an der Mannheimer Straße ist durchgängig dargestellt

Die Gebäudeteile nach Süden sind formal vereinfacht dargestellt.

### **Begründung Cluster B:**

Die durchgängige Bauflucht an der Mannheimer Straße, sowie die vereinfachte formale Darstellung der Gebäudeteile nach Süden, ermöglichen einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung.

**Cluster C** Parkhaus: unverändert

**Cluster 1** Reihenhäuser: unverändert

**Cluster 2** geringfügige Änderung der Form der Baufläche,  
Staffelgeschoß auf dem dreigeschossigen Bauteil möglich.

### **Begründung Cluster 2**

Die geringfügige Erweiterung der Baufläche, sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss auf dem dreigeschossigen Bauteil, ermöglichen einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 3, 4 und 5** Änderung der Terrassenhäuser in Punkthäuser

### **Begründung Cluster 3, 4 und 5:**

Bisher waren für die Cluster 3, 4 und 5 Terrassenhäuser vorgesehen. Die Beschäftigung mit derzeitigen städtebaulichen Entwicklungen in Ludwigshafen und anderen Städten, sowie die Diskussion mit Investoren und Projektentwicklern hat dazu geführt, anstelle von Terrassenhäusern, Mehrfamilienhäuser in Form von Punkthäusern vorzusehen.

**Cluster 6 und 7** Reihenhäuser: unverändert

**Cluster 8 und 9** geringfügige Änderung der Form der Baufläche, Staffelgeschosse im südlichen Bereich möglich.

### **Begründung Cluster 8 und 9:**

Die geringfügige Erweiterung der Baufläche, sowie zusätzliche Staffelgeschosse auf den südlichen Gebäuden, ermöglichen einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 10a** unverändert

**Cluster 10b** Staffelgeschoss möglich.

Baufläche für das auskragende Geschoss im Nord-Osten zweigeschossig dargestellt.

### **Begründung Cluster 10b**

Cluster 10b ist für das Begegnungshaus vorgesehen, welches auf Grund seiner Nutzung und Bedeutung für die städtebauliche und funktionale Verknüpfung zwischen Heinrich Pesch Haus und Heinrich Pesch Siedlung, als Solitärgebäude gestaltet werden soll. Das zusätzliche Staffelgeschoss, sowie die Zweigeschossigkeit des nordöstlichen Gebäudeteils ermöglichen einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 10c** geringfügige Änderung der Form der Baufläche,  
Staffelgeschoss möglich.

### **Begründung Cluster 10c:**

Die geringfügige Erweiterung der Baufläche, sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss, ermöglichen einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 11a u. b**      Staffelgeschosse möglich.

**Begründung Cluster 11a.u. b:**

Zusätzliche Staffelgeschosse ermöglichen einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 11c**              Reduzierung von vier auf drei Geschosse, Staffelgeschoss möglich.

**Begründung Cluster 11c**

Durch die Reduzierung um ein Geschoss, soll die Einheitlichkeit des Clusters, sowie die Wertigkeit des Freiraums im Cluster erreicht werden. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 12a**              geringfügige Änderung der Form der Baufläche

**Begründung Cluster 12a**

Die geringfügige Erweiterung der Baufläche ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 12b**              geringfügige Änderung der Form der Baufläche  
Staffelgeschoss möglich.

**Begründung Cluster 12b**

Die geringfügige Erweiterung der Baufläche, sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss, ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 13**              unverändert

**Cluster 14**

Änderung der Form der Baufläche. Das Gebäude hat keine bauliche Verbindung mehr mit dem Gebäude Cluster 17 auf dem Grundstück des Heinrich-Pesch-Hauses.  
Staffelgeschoss möglich

**Begründung Cluster 14:**

Zur Definition der beiden Bereiche „Heinrich Pesch Haus“ und „Heinrich Pesch Siedlung“ wurden mittlerweile Grundstücke gebildet, die den jeweiligen Bereichen zugeordnet sind.

Das Gebäude Cluster 14 hat nunmehr ein eigenes Grundstück.

Die Baufläche wurde dahingehend geändert, dass das Gebäude keine bauliche Verbindung mehr mit dem Gebäude Cluster 17, auf dem Grundstück des Heinrich Pesch Hauses hat. Dadurch entsteht eine Lücke von 5 Metern zwischen den betreffenden Gebäuden. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da dadurch der Quartiersplatz besser in die umliegende Freiflächenstruktur eingebunden ist. Im bisherigen Masterplan war an dieser Stelle eine Passage vorgesehen. Da jedoch mittlerweile klar ist, dass die beiden Gebäude Cluster 14 und Cluster 17 keine funktionale Verknüpfung haben werden, ist es sinnvoller die Trennung der Gebäude auch räumlich vorzunehmen. Auf Grund der notwendigen Abstände der Bebauung

Cluster 14 und 17, wurde die Bauform Cluster 17 angepasst. (siehe Erläuterung zu Cluster 17)  
Das zusätzliche Staffelgeschoss ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 15** Heinrich-Pesch-Haus  
geringfügige Änderung der Form der Baufläche,  
Festlegung auf einheitlich drei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

**Begründung Cluster 15:**

Die geringfügige Änderung der Form und Erweiterung der Baufläche, ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

**Cluster 16** KITA: unverändert

**Cluster 17** Heinrich-Pesch-Haus  
Gliederung des Baukörpers in zwei Bereiche. Der Gebäudeteil der Raumkante am Quartiersplatz – nord-westlicher Gebäudeteil - wird um ein Geschoss auf drei Geschosse erhöht. Auf diesem Gebäudeteil ist ein Staffelgeschoss möglich. Der östliche Gebäudeteil wird auf ein Geschoss reduziert.  
Rücknahme der Grundfläche im Bereich der Nachbarschaft zum Baukörper Cluster 14

**Begründung Cluster 17:**

Der Baukörper ist im Erdgeschoss für eine Nutzungserweiterung des Heinrich Pesch Hauses vorgesehen. Über dem Erdgeschoss sollen im Gebäudeteil am Quartiersplatz in zwei Geschossen Wohnungen entstehen. Auf Grund der beabsichtigten gleichen Gebäudehöhe der Gebäude am Quartiersplatz, wird auf dem dreigeschossigen Gebäudeteil ein Staffelgeschoss möglich. Das zusätzliche Staffelgeschoss ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes.

Auf Grund der Trennung der beiden Baukörper Cluster 14 und 17, sowie der Erhöhung des Baukörpers Cluster 17, ist es notwendig, um die erforderlichen Abstandsflächen zu dem Baukörper Cluster 14 zu sichern, die Grundfläche des Baukörpers Cluster 17 im südlichen Bereich zu reduzieren.

**Cluster 18** Heinrich-Pesch-Haus  
geringfügige Änderung der Form der Baufläche,  
Erhöhung auf fünf Geschosse

**Begründung Cluster 18:**

Die geringfügige Änderung der Form und Erweiterung der Baufläche, ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung, sowie eine bessere Ausnutzung des Grundstückes. Auf Grund der dominanten Lage an der südöstlichen Ecke des Entwicklungsbereiches ist eine städtebaulich markante fünfgeschossige Bebauung sinnvoll.

**Cluster 19**                    Heinrich-Pesch-Haus

geringfügig Änderung der Form der Baufläche,

**Begründung Cluster 19**

Die geringfügige Änderung der Form der Baufläche, ermöglicht einen größeren Spielraum bei der architektonischen Planung. Die Erweiterung der Baufläche ermöglicht in Verbindung mit den Gebäuden der Cluster 18 und 20, eine stärkere Erlebbarkeit der Raumkante an der Bayreuther Straße.

**Cluster 20**                    Heinrich-Pesch-Haus

Änderung der Form der Baufläche

**Begründung Cluster 20**

Der Baukörper war in der bisherigen Fassung des Masterplans als gerundete Eckbebauung dargestellt, da davon ausgegangen wurde, dass für den gesamten Baukörper eine einheitliche Sondernutzung vorgesehen wird (z.B. Hotel). Da derzeit nicht bekannt ist, welche Nutzung der Baukörper beinhalten wird, wird im überarbeiteten Masterplan, die Form des Baukörpers an die Gebäudestruktur und Formensprache der Heinrich Pech Siedlung angepasst.

BBP, April 2023

April 2023

BBP

---

**Gesamtfläche westlich der Bayreuther Straße, einschließlich Heinrich Pesch Haus** 143921

---

**Geplante Nutzungen** -Grundstücksgrößen

**Heinrich Pesch Siedlung- (westlich Heinrich Pesch Haus)**

Baufelder ABC	Gewerbe an der Frankenthaler Straße (einschließlich Parkhäuser)	mit Wohnen	12230
Baufelder 1-14	Wohnen mit Gewerbe am Quartiersplatz und Begegnungshaus		41355
Baufeld 16	KITA		2681

**Heinrich Pesch Haus**

Baufeld 15	Wohnen		1727
Baufeld 17	Gewerbe-Wohnen		930
Baufeld 18	Gewerbe-Wohnen		1757
Baufeld 19	Gewerbe-Wohnen		2137
Baufeld 20	Gewerbe-Wohnen		2746

**Erschließungsflächen im Siedlungsgebiet**

öffentlich befahrbare Erschließungsflächen		11447
Fuß- und Radwege		2494
Quartiersplatz (Fußgängerzone)		3419

**Grünflächen**

öffentliche Grünflächen		24073
private Grünflächen	Heinrich Pesch Siedlung	3699
private Grünflächen	Heinrich Pesch Haus	6942

**Sonstige Flächen**

HPH Bestand, Straßenbahn, Frankenthaler Straße(Teilfläche)		26284
--	--	-------

**Geschossflächen** (brutto Geschoßfläche, ca Werte) m<sup>2</sup>

**Heinrich Pesch Siedlung Gesamt, einschl. Cluster 15,17,18,19,20, Heinrich Pesch Haus**

Baufelder A, B, C	Gewerbe	33256
	Wohnen	5532
Baufelder 1-20	Wohnen	80757
	Gewerbe	14715
Baufeld 16	KITA	1985

<b>Anzahl WEH gesamt</b>	Wohnung im GWB-Schnitt 80m <sup>2</sup> + Sonderformen Cluster 1,6,7 (ca Wert)	778
--------------------------	---	-----

<b>Einwohner</b>	2,5 je Wohneinheit (ca. Wert)	1945
------------------	-------------------------------	------



Legende	
	Katastergrundlage
	Geltungsbereich
	Straßenbahntrasse / Gleisbett
	Haltestelle Straßenbahn
	Bestandsgebäude der Umgebung
	Gebäude
	Anzahl der Vollgeschosse
	Grünzüge und öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
	Bäume allgemein
	Bäume Verkehrsraum
	öffentl. Verkehrsraum befahrbar
	öffentl. Raum Fußgängerzone

M 1:1000

Masterplan			
	Heinrich Pesch Haus Bildungszentrum e.V. Frankenthaler Str. 220 67059 Ludwigshafen am Rhein	Auftraggeber Ludwigshafen Ort, Datum Unterschrift	
		Freie Stadtplaner ParkGmbH Brunnenstraße 5 67059 Kaiserslautern Telefon: 0631 126156 - 0 E-Mail: buero@stap-kl.de Web: www.stap-kl.de	Planer Kaiserslautern, den Ort, Datum Unterschrift
Projekt	<b>Masterplan            Heinrich-Pesch-Siedlung</b>	Maßstab 1:1000	
Plan	<b>Lageplan -Überarbeitung-</b> Abweichungsantrag zum Masterplan des Städtebaulichen Vertrags zur Realisierung der Heinrich-Pesch-Siedlung vom 25.09.2020 <b>GESTALTUNGSPLAN</b>	Blattgröße 870 / 503 Bearb. Ba Gez. Lau Gepr. Ba	
Stand: 18.04.23	Erstellt: 05.03.19	Plan Nr.	Projekt-Nr. 18110



**Legende**

	Katastergrundlage		Grünzüge und öffentliche Grünflächen
	Geltungsbereich		private Grünflächen
	mögliche Grundstücksteilung HPH		"urban gardening"
	Straßenbahntrasse / Gleisbett		Bäume allgemein
	Haltestelle		Bäume Verkehrsraum
	Bestandsgebäude der Umgebung		öffentl. Verkehrsraum befahrbar
	Gebäude		öffentl. Raum Fußgängerzone
	I - IV Anzahl der Vollgeschosse		Halteflächen zum Be- und Entladen
	Abstandsflächen der Gebäude		Entwässerung



## Masterplan

	Heinrich Pesch Haus Bildungszentrum e.V. Frankenthaler Str. 220 67059 Ludwigshafen am Rhein	Auftraggeber <b>Ludwigshafen,</b> Ort, Datum Unterschrift
		Freie Stadtplaner PartGmbH Dipl.-Ing. Reinhard Grottel Dipl.-Ing. Heiner Jacobs Roland Häselberg Dipl.-Ing. Peter Riedel Dipl.-Ing. Walter Ruppert
Projekt	<b>Masterplan          Heinrich-Pesch-Siedlung</b>	Maßstab <b>1:1000</b> Blattgröße 870 / 500
Plan	<b>Lageplan          Anlage zum städtebaulichen          Vertrag 2020</b>	Bearb. Ba Gez. Env/Se Gepr. Ba
Stand: 20.08.2020	Erstellt: 05.03.19	Plan Nr. Projekt-Nr. 18110



**Legende**

	Katastergrundlage		Grünzüge und öffentliche Grünflächen
	Geltungsbereich		private Grünflächen
	Straßenbahntrasse / Gleisbett		Bäume allgemein
	Haltestelle Straßenbahn		Bäume Verkehrsraum
	Bestandsgebäude der Umgebung		öffentl. Verkehrsraum befahrbar
	Gebäude		öffentl. Raum Fußgängerzone
	I - IV Anzahl der Vollgeschosse		

**Kennzeichnung der Änderungen im Masterplan 2023 im Vergleich zum Masterplan 2020**

	Änderung der Bauform
	Erweiterung der Grundfläche der Gebäude
	Änderung der Geschossigkeit
	Änderung der Staffelgeschosse

**Masterplan**

Heinrich Pesch Haus Bildungszentrum e.V. Frankenthaler Str. 220 67059 Ludwigshafen am Rhein	Auftraggeber
	Ludwigshafen
STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG BBP	Planner
	Kaiserslautern, den
Projekt	Maßstab
Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung	1:1000
Plan	Blattgröße 870 / 503
Lageplan -Überarbeitung- Abweichungsantrag zum Masterplan des Städtebaulichen Vertrags zur Realisierung der Heinrich-Pesch-Siedlung vom 25.09.2020 Darstellung Änderungen	Bearb. Ba
	Gez. Lau
	Gepr. Ba
Stand: 18.04.23	Erstellt: 05.03.19
Plan Nr.	Projekt-Nr. 18110

M 1:1000



**Heinrich Pesch Siedlung**  
Masterplan 3D-Darstellung  
Anlage zum städtebaulichen Vertrag 2023





Heinrich Pesch Siedlung  
Masterplan 3D-Darstellung  
Anlage zum städtebaulichen Vertrag 2023





Heinrich Pesch Siedlung  
Masterplan 3D-Darstellung  
Anlage zum städtebaulichen Vertrag 2023





**Heinrich Pesch Siedlung**  
Masterplan 3D-Darstellung  
Anlage zum städtebaulichen Vertrag 2023





**Heinrich Pesch Siedlung**  
Masterplan 3D-Darstellung  
Anlage zum städtebaulichen Vertrag 2023

