

10.09.2018

Berliner Platz: geplantes Hochhaus Thema im Stadtrat

Der Ludwigshafener Stadtrat wird sich am kommenden Montag, 17. September 2018, mit dem geplanten Hochhaus am Berliner Platz beschäftigen. Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck hat den Punkt auf die Tagesordnung setzen lassen. Sollte seitens der Projektentwicklung bis dann kein schlüssiges und verbindliches Konzept vorgelegt werden, wird die Verwaltung dem Stadtrat vorschlagen, das Planungsvorhaben zu stoppen.

Damit ein Hochhaus gebaut werden kann, muss Baurecht geschaffen werden. Dies sollte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, dessen Aufstellung der Stadtrat beschlossen hatte.

Entsprechend kann das Gremium den Beschluss zurücknehmen, in dem er formal den Einleitungsbeschluss vom 29. Februar 2016 aufhebt. „Die aktuelle Situation am Berliner Platz ist für uns alle unbefriedigend: für die Bürgerinnen und Bürger, für die Geschäfte und Gaststätten, für uns als Stadtverwaltung. Deshalb wollen wir die Möglichkeiten des Baurechts nutzen und Klarheit schaffen, denn das Gelände ist in Privatbesitz. Der Berliner Platz ist ein zentraler Platz in unserer Innenstadt. Unser Ziel ist eine gute Bebauung, eine Belebung der Innenstadt und eine nachhaltige Entwicklung. So, wie sich die Situation derzeit darstellt, ist sie nicht mehr hinnehmbar“, begründet OB Steinruck das Vorgehen der Verwaltung. Sie hoffe sehr, dass allen der Ernst der Lage klar sei und der Projektentwickler fristgerecht das eingeforderte Konzept vorlegt. Dies unterstreicht auch Baudezernent Klaus Dillinger: „Wir haben als Stadtverwaltung immer ein offenes Ohr für Investoren und unterstützen nach Kräften.“

Eine gute Zusammenarbeit zeichnet sich dadurch aus, dass sich beide Seiten einbringen“. „Der Berliner Platz ist ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt, er erfüllt wichtige innerstädtische Funktionen. Eine Bebauung muss diesen gerecht werden. Wir haben sehr viel Geduld gehabt, aber jetzt ist die Zeit zum Handeln“, erklärt Kämmerer und Ordnungsdezernent Dieter Feid. Der Stadtvorstand betont auch, dass er bei einer positiven und verlässlichen Entwicklung am Berliner Platz offen für weitere Schritte sei.

Zur Sache: das Verfahren

Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (zum Beispiel einem Investor) realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (Paragraf 12) abgestimmt und dient zur Schaffung von Baurecht. Über einen so genannten Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor beispielsweise den Zeitraum, in dem das Vorhaben realisiert werden muss, die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen und mögliche weitere Ausführungsdetails.

Was bedeuten innerhalb des Verfahrens der Einleitungs- und Offenlagebeschluss? Was bewirken diese?

Mit dem Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat beginnt das eigentliche vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren. Dafür stellt ein Vorhabenträger für ein konkretes Bauvorhaben vorab einen entsprechenden Antrag bei der Stadtverwaltung. Auf Basis dieses Einleitungsbeschlusses

können erste Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch wie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die Behördenbeteiligung oder die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Offenlage des Bebauungsplanes ist der letzte wichtige Verfahrensschritt vor dem abschließenden Satzungsbeschluss. Hierfür bedarf es auch eines Beschlusses der stadträtlichen Gremien. Zum Zeitpunkt der Offenlage, bei dem der Bebauungsplanentwurf für mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt wird, ist die Planung bereits sehr weit fortgeschritten bzw. grundsätzlich abgeschlossen. Im Zeitraum der Offenlage können dann auch Stellungnahmen abgegeben und Bedenken und Anregungen geäußert werden. Diese werden dann im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss gewürdigt.

Im konkreten Fall des geplanten Hochhauses am Berliner Platz wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im ersten Halbjahr 2016 durchgeführt. Zur Offenlage des Bebauungsplanes ist es bisher nicht gekommen, da die Planung seitens des Vorhabenträgers nicht wie erforderlich weiter konkretisiert wurde.

Was bewirkt die Rücknahme des Einleitungsbeschlusses?

Nach Rücknahme des Einleitungsbeschlusses ist das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren gestoppt. Der Vorhabenträger kann nicht mehr davon ausgehen, dass die Stadt sein Bauvorhaben mitträgt.