

## **Begründung**

Verfahrensstand: frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden  
gemäß § 4 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
<b>5</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Landesplanerische Stellungnahme.....	8

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	05.07.2022
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 52/2022 am	03.08.2022
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme (gem. § 20 (1) LPIG) mit Schreiben vom 27.07.2022 zurück am	15.08.2022
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
Feststellungsbeschluss (analog § 10 (1) BauGB) am	
Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Höhere Verwaltungsbehörde durch Antrag vom am	
Bekanntmachung des In-Kraft-Tretens im Amtsblatt Nr. am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt das ehemalige Areal der Saint-Gobain Isover G+H AG als gewerbliche Baufläche (G) dar. Da im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 "Bgm.-Grünzweig-Straße 1" (welcher das ehemalige Areal der Saint-Gobain Isover G+H AG überplant) großflächiger Einzelhandel, Wohnnutzung und eine Kindertagesstätte geplant sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll in eine gemischte Baufläche (M) geändert werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

#### **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. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901).

#### **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 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **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 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **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).

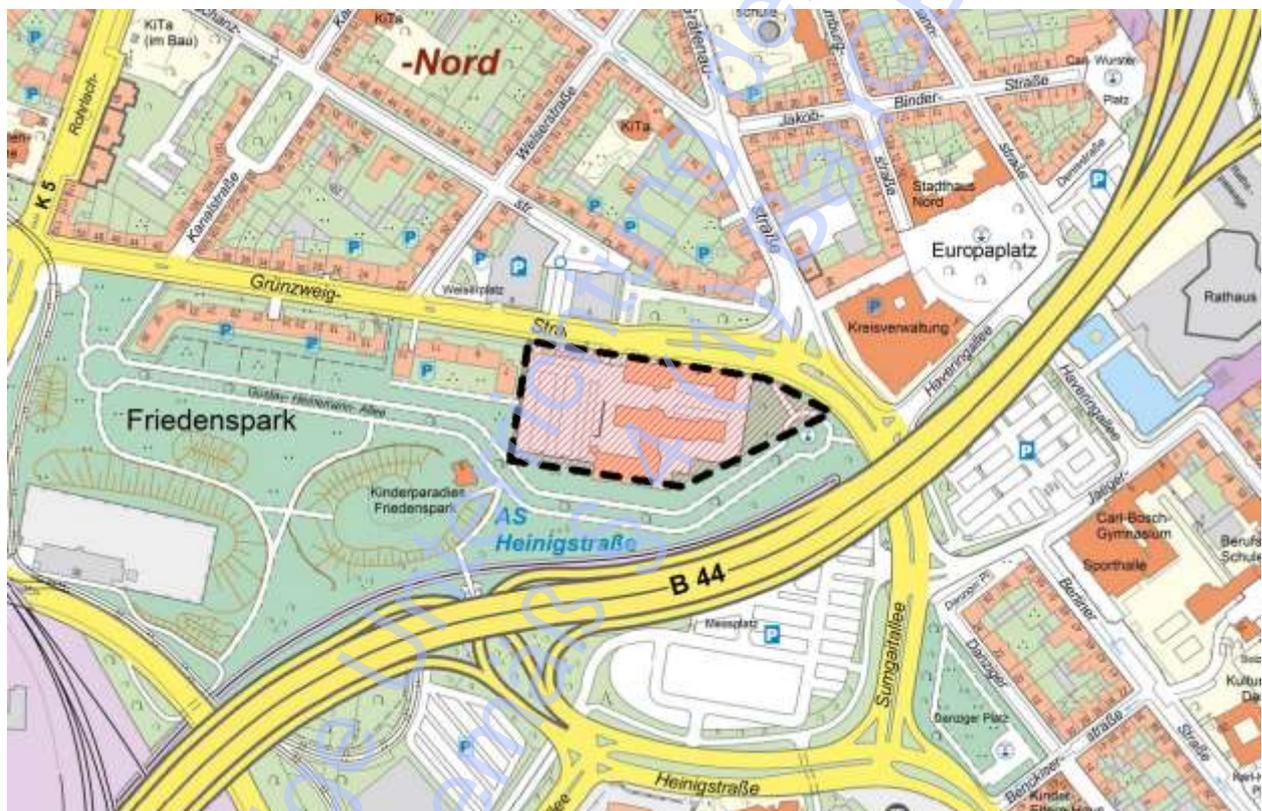
## Erläuterung zur FNP Teiländerung Nr. 34 "Nördlich Friedenspark"

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bürgermeister-Grünzweig-Straße
- im Osten: durch den Friedenspark
- im Süden: durch den Friedenspark
- im Westen: durch einen Fuß- und Radweg mit der Flurstücksnummer 1291/5 Gemarkung Ludwigshafen

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha.



ohne Maßstab

### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] ...

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

### 3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das Plangebiet ist eine bereits vollständig erschlossene bebaute, innerstädtische Fläche (ehemaliges Firmengelände der Saint-Gobain Isover G+H AG). Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang als unbepannter Innenbereich (§ 34 BauGB) - Gewerbegebiet (§ 34 (2) BauGB i.V.m. § 8 BauNVO), einzustufen und im Flächennutzungsplan entsprechend auch als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Die Objekt BGS Ludwigshafen GmbH beabsichtigt den Standort der Saint-Gobain Isover G+H AG (Bürgermeister- Grünzweig- Straße 1) in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen neu zu entwickeln. Geplant ist, nach einer Niederlegung des vorhandenen Gebäudebestandes, zwei neue Gebäudekomplexe mit unterschiedlichen Nutzungen (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Wohnnutzung, Kindertagesstätte), in Form einer Blockrandbebauung, zu realisieren. Die geplante Wohnnutzung soll auch zur Deckung des gestiegenen Wohnungsbedarfes in der Stadt dienen (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 "Wohnungssituation und Wohnungsbedarf", [www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) ).

Aufgrund der angestrebten großflächigen Nutzungsänderung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat aus diesem Grund bei der Stadt mit Schreiben vom 30.05.2022 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (Bebauungsplan Nr. 681 "Bgm.-Grünzweig-Straße 1"). Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren durchgeführt, weshalb im Parallelverfahren somit auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

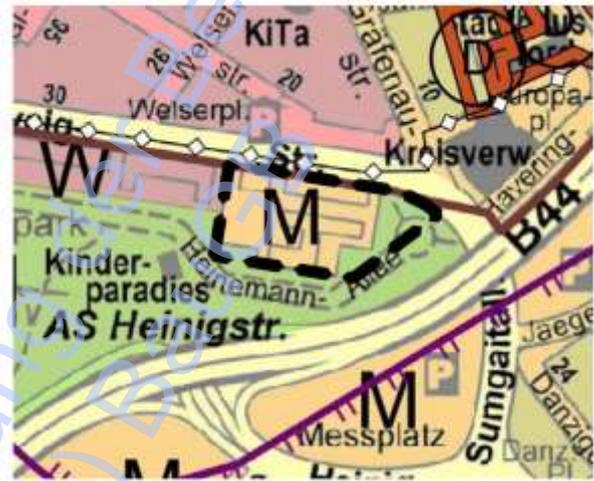
### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich soll die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 681 "Bgm.-Grünzweig-Straße 1" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die bisherige Darstellung der gewerblichen Baufläche (G) soll voraussichtlich in eine gemischte Baufläche (M) und Grünfläche geändert werden. Hierzu finden Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde statt.

Darstellung FNP `99



zukünftige geänderte Darstellung



## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Der aktuelle Regionalplan weist in dem betroffenen Bereich eine bestehende Siedlungsfläche aus. Das zivile Konversionsprojekt auf dem ehemaligen Areal der Saint-Gobain Isover G+H AG entspricht in besonderem Maße dem Ziel der Regionalplanung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und für die wohnbauliche Entwicklung verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Die zentrale Lage in der Innenstadt von Ludwigshafen (am Rand des geplanten Neubaugebietes „City West“ in Verbindung mit der geplanten Helmut-Kohl-Allee) in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof entspricht zudem dem Grundsatz der Regionalplanung, wonach flächensparenden Siedlungskonzepten an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden sollen. Die Planung ist somit mit den Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar.

### 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet bislang nicht vor.

## 5 ANLAGEN

### 5.1 Landesplanerische Stellungnahme

Stadtplanung		Rheinland-Pfalz	
Datum: 23. Aug. 2022		STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD	
Sp.Nr. 4-12		4-121	4-125
4-121		X	12

->Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 | 67402 Neustadt an der Weinstraße

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 99-2500  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

15.08.2022

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Bereich Stadtplanung  
Abteilung Städtebauliche Planung Mitte  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
14-433-11-41 Ludwigshafen	27.07.2022	Monika Vogel Monika.Vogel@sgdsued.rlp.de	06321 99-2101 06321 99-3-2101

**34. FNP-Teiländerung „Nördlich Friedenspark“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein;  
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ludwigshafen am Rhein beabsichtigt für den Stadtteil Nord/Hemshof an der Bürgermeister-Grünzweig-Straße eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen ein Wohnquartier mit einer Kindertagesstätte und einem großflächigen Lebensmittelgeschäft errichtet werden (Bebauungsplan Nr. 681 "Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1"). Bei dem derzeit bereits bebauten Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Firmengelände der Saint-Gobin Isover G+H AG.

1/3

<b>Konten der Landesoberkasse:</b> Deutsche Bundesbank, Filiale LU Sparkasse Rhein-Haardt Postbank Ludwigshafen	545 015 05 (BLZ 545 000 00) 20 006 (BLZ 546 512 40) 926 678 (BLZ 545 100 67)	<b>Besuchszeiten:</b> Montag-Donnerstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr Freitag 9.00–12.00 Uhr	
--	--	---	---



Der ca. 1,3 ha große Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zukünftig sollen als Flächennutzungen eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche ausgewiesen werden.

Der Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar weist für den betroffenen Bereich Siedlungs- und sonstige Flächen aus.

Aus landesplanerischer Sicht ist die vorgesehene Nachnutzung einer bereits bebauten, aber mit dem vorhandenen Gebäudebestand nicht mehr nutzbaren Fläche grundsätzlich zu begrüßen. Dies gilt auch für die Aspekte vorrangige Innenentwicklung in räumlicher Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten.

Die Umwidmung der Fläche zu einer gemischten Baufläche ist jedoch nicht mit der geplanten Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vereinbar. Für einen solchen Einzelhandelsstandort wäre eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel sowie der weiteren vorgesehenen Nutzung darzustellen.

Zuvor ist allerdings zu prüfen, ob dem Einzelhandelsvorhaben die Ziele Z 58 und Z 60 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV entgegenstehen.

Nach dem geltenden Einzelhandelskonzept liegt der vorgesehene Einzelhandelsstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich nach Z 58, für die Realisierung des Vorhabens ist daher ein positiver Bescheid für eine Zielabweichung erforderlich. Zur Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) wird eine Auswirkungsanalyse benötigt.

Darüber hinaus bedarf die Planung der Aufnahme in das Einzelhandelskonzept, das somit fortzuschreiben ist.

Für die Weiterführung der eingeleiteten FNP-Änderung sind daher zunächst der Umgang mit den oben genannten Zielen für die geplante Errichtung eines großflächigen



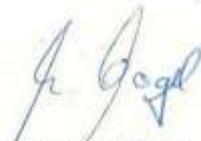
Rheinland-Pfalz  
STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Einzelhandelsbetriebs und dann in Abhängigkeit hiervon die Darstellung im FNP zu klären.

Sollte Ihrerseits Bedarf an einem Gespräch über diese Planung bestehen, bieten wir gerne zusammen mit dem Verband Region Rhein-Neckar einen Termin hierzu an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Monika Vogel

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.