

**FNP Teiländerung Nr. 32 "Ehemaliges Halberg-Areal"**

Stadtteil Süd

**Einleitungs- und Offenlagebeschluss**

---

**ANTRAG:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Für die Teiländerung Nr. 32 "Ehemaliges Halberg-Areal" des Flächennutzungsplans `99 wird ein Teiländerungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB eingeleitet. Die in der Begründung angeführten Ziele und Grundsätze sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 32 "Ehemaliges Halberg-Areal" gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

## **Begründung**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
1.3	Rechtsgrundlagen .....	5
1.4	Geltungsbereich .....	6
1.5	Quellenverzeichnis .....	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
2.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
2.2	Planungsziele und -grundsätze .....	8
<b>3</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1	Regional- und Landesplanung.....	8
3.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.20
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt --- am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
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 Halberg-Areal als gewerbliche Baufläche (G) dar. Da im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 670 "Ludwigs Quartier" (welcher das ehemalige Halberg-Areal überplant) ein "Urbanes Gebiet" (MU) festgesetzt werden soll, 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

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

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

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),  
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

# Erläuterung zur FNP Teiländerung Nr. 32 "Ehemaliges Halberg-Areal"

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem beige-fügten Lageplan und wird begrenzt:

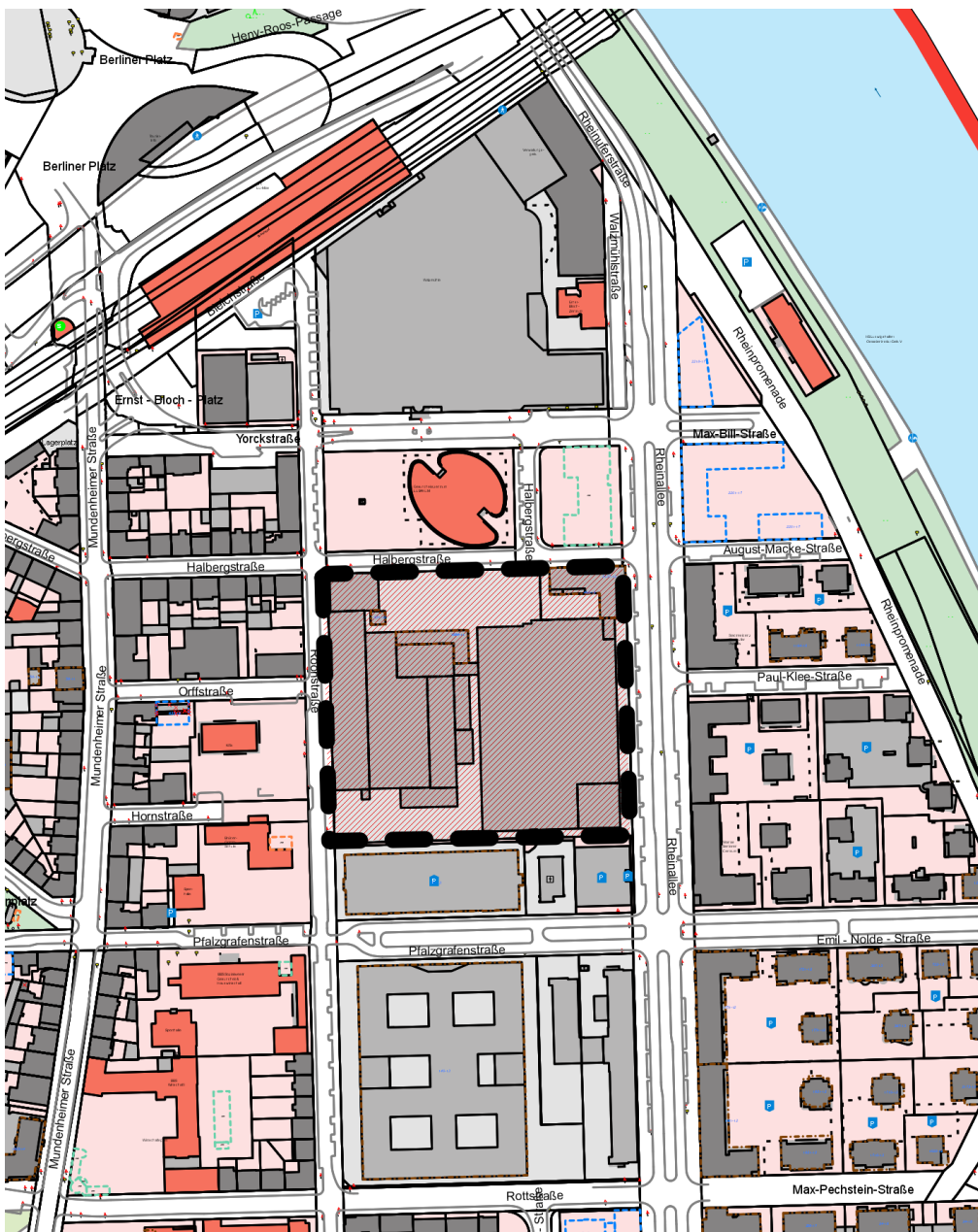
im Norden: durch die Halbergstraße

im Osten: durch die Rheinallee

im Süden: durch die nördlichen Gebäudefluchten der Parkhäuser an der Pfalzgrafenstraße

im Westen: durch die Roonstraße

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,5 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 Halberg Maschinenbau GmbH). 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..

Nach der Betriebsaufgabe der Halberg Maschinenbau GmbH wurde das Firmengelände veräußert. Nun soll das Areal im Schwerpunkt einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung (mit gewerblichen Nutzungsanteilen insbesondere in den Erdgeschosszonen sowie in einem Bürogebäude an der Ecke Rheinallee/Halbergstraße) zugeführt werden, welche auch zur Deckung des gestiegenen Wohnungsbedarfes in der Stadt dienen soll (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 14.12.18 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (Bebauungsplan Nr. 670 "Ludwigs Quartier"). Als Art der baulichen Nutzung soll in dem Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren durchgeführt (Beschluss des Stadtrates vom 09.12.19), weshalb im Parallelverfahren somit auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

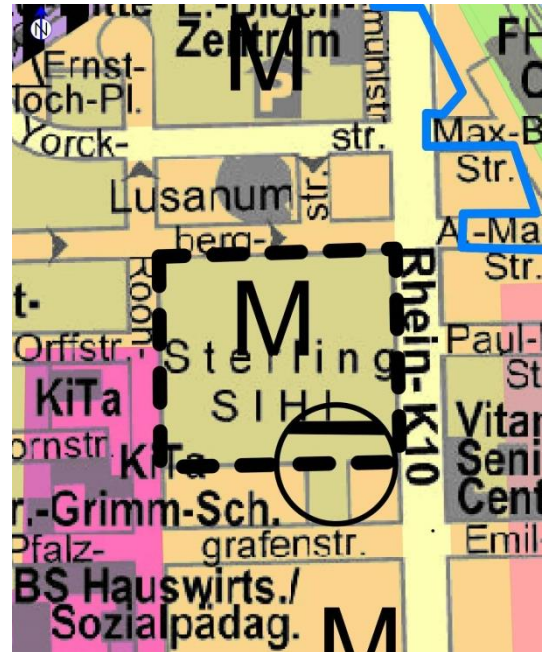
### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich soll die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 670 "Ludwigs Quartier" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die bisherige Darstellung der gewerblichen Baufläche (G) soll in eine gemischte Baufläche (M) geändert werden.

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 Bereiche eine bestehende Siedlungsfläche aus. Das zivile Konversionsprojekt auf dem ehemaligen Halberg-Areal 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 am südlichen Rand der Innenstadt von Ludwigshafen (inmitten des ebenfalls im Rahmen eines Konversionsprojektes entstandenen Neubauquartiers "Rheinufer Süd") in fußläufiger Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt Mitte und dem ÖPNV-Knoten Berliner Platz 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.

In der landesplanerischen Stellungnahme der SGD-Süd zur 32. Flächennutzungsplan-Teiländerung "Ehemaliges Halberg-Areal" (Schreiben vom 05.12.19) wird die Innenentwicklung grundsätzlich begrüßt.



#### **4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet bislang nicht vor.