



Standorteignung der Gewerbefläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 und Bewertung möglicher Ersatzflächen

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Tim Henry Köster
Nadine Voss

Köln, den 16. April 2021

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2 Gewerbefläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650	6
2.1 Synopse der Planungshistorie	7
2.2 Standorteignung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 und Schlussfolgerungen	18
2.2.1 Standortmerkmale der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650	18
2.2.2 Zusammenfassung und Bewertung einer Eignung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 als gewerbliche Baufläche	21
2.2.3 Schlussfolgerungen für die Prüfung von Alternativflächen	24
3 Untersuchung der Standorteignung möglicher Ersatzflächen	26
4 Zusammenfassende Bewertung der Alternativflächen	49

Abbildungen

Abb. 1:	Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 in Ruchheim	6
Abb. 2:	Ausschnitt des Einheitlichen Regionalplans (2014)	10
Abb. 3:	Ausschnitt der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020)	17
Abb. 4:	Bewertung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 hinsichtlich der Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (2014)	22
Abb. 5:	Übersicht zu den geprüften Ersatzflächen im Stadtgebiet Ludwigshafen am Rhein	27
Abb. 6:	Bewertungskategorien zur zusammenfassenden Einordnung der Einzelergebnisse der sieben übergeordneten Themenfelder	28
Abb. 7:	Überblick zur Eignung der sechs Alternativstandorte als gewerbliche Entwicklungsflächen	49
Abb. 8:	Entwicklungsvorschlag der gewerblichen Reserveflächen im Stadtgebiet Ludwigshafen am Rhein	51

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der derzeit gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar¹ weist die z. T. auf der Gemarkung der Stadt Frankenthal (Pfalz) und z. T. auf der Gemarkung der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadtteil Ruchheim) liegende Fläche Am Römig / nördl. A 650 als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ aus und hebt hierbei die besondere Eignung des Standortes für flächenintensive Logistikbetriebe hervor.

Aktuell liegt ein Arbeitsentwurfes zur 1. Änderung des Regionalplans vor.² In diesem Entwurf wird die Fläche von der Regionalplanung als „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ ausgewiesen. Die Ausweisung wird im Anhang 1.8 ergänzt durch den Hinweis: „sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz. Erhebliche Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieanlagen in Ergänzung zum Bestand“.

Während auf dem Gebiet der Stadt Frankenthal (Pfalz) durch verschiedene Ansiedlungen bereits flächenintensive Entwicklungen realisiert wurden (u. a. Amazon-Logistikzentrum), wurde auf Gebiet der Stadt Ludwigshafen am Rhein bislang keine gewerbliche Entwicklung angestoßen. Mit Beginn der Entwicklungen auf Frankenthaler Stadtgebiet bildete sich im Stadtteil Ruchheim eine Bürgerinitiative gegen eine gewerbliche Entwicklung der nördlich des Ortskerns liegenden Fläche und damit einhergehend eine intensive lokalpolitische Diskussion.

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein hat am 28.10.19 den Beschluss gefasst, eine gewerbliche Entwicklung der Fläche im Stadtteil Ruchheim nicht mehr weiterzuverfolgen. Beschlossen wurde die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan '99 (FNP'99) wird die Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. der A 650 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist vorgesehen, diese Fläche zukünftig als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Die angestrebte Teiländerung soll noch vor der anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2035) der Stadt Ludwigshafen am Rhein erfolgen.³

Ziel der Stadt Ludwigshafen am Rhein ist es gemäß Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2020 zudem, dass der VRRN die im Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vorgenommene Ausweisung der Fläche als Vorranggebiet für Industrie und Logistik gem. Ziel 1.5.2.5 zurücknimmt.

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat die CIMA Beratung + Management GmbH im November 2020 mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt, das als neutrales Fachgutachten eine Grundlage für das weitere Planverfahren bilden soll. Gegenstand des Gutachtens sind vor allem folgende Aspekte:

- Deskriptive Zusammenfassung der Planungshistorie des Standortes und der bisher erarbeiteten Untersuchungen und Überlegungen (Synopse)
- Bewertung der Eignung des Standortes im Stadtteil Ruchheim als Vorranggebiet für Industrie und Logistik und Überprüfung der Überlegungen des VRRN zur Einstufung der Fläche als Vorranggebiet im Regionalplan aus dem Jahr 2014 sowie in dem Arbeitsentwurf der 1. Änderung des Regionalplans (Okt. 2020)
- Untersuchung von sechs Alternativstandorten auf Ludwigshafener Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für eine gewerbliche Nutzung

¹ Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Mannheim. Der Regionalplan ist seit dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

² Verband Region Rhein-Neckar (Okt. 2020): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. 1. Änderung Kap. 1.4 Wohnbauflächen Kap. 1.5 Gewerbliche Bauflächen. Mannheim.

³ Um ein Zielabweichungsverfahren im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu vermeiden und da die Aufstellung des FNPs zeitlich nach der Offenlage des Änderungsentwurfs des Regionalplans liegen wird, wurde bereits im Rahmen der Abstimmung zum Änderungsentwurf des Regionalplans auf Arbeitsebene (Stadtverwaltung und VRRN) der VRRN gebeten, die Festsetzung zurück zu nehmen. Dies soll im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des Regionalplans erfolgen.

2 Gewerbefläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650

Die Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 liegt im Westen des Stadtgebietes von Ludwigshafen nördlich der Ortslage Ruchheim. Sie bildet die Verbindung zwischen dem Siedlungsbereich Ruchheim und dem nördlich anschließenden, bereits auf dem Gebiet der Nachbarstadt Frankenthal gelegenen Industriegebiet Am Römig (Abb. 1). Der Standort umfasst eine Bruttofläche von 31,1 ha.

Abb. 1: Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 in Ruchheim



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

2.1 Synopse der Planungshistorie

Die Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 wurde bereits in der Vergangenheit sowohl auf Ebene der Regionalplanung als auch auf kommunaler Ebene intensiv als gewerbliche Entwicklungsfläche diskutiert. In der folgenden Synopse werden die entscheidenden Aspekte der Planungshistorie des Standortes zusammengefasst.

Flächennutzungsplan '99

Die Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 wird im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan⁴ der Stadt Ludwigshafen am Rhein aus dem Jahr 1999 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In den Erläuterungen zu dem Flächennutzungsplan⁵ wird die rd. 31 ha große Fläche als regional bedeutsamer Gewerbestandort bezeichnet, der „*der Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben dienen*“ soll (ebd., S. 184). Es wird auf das Handlungskonzept Wirtschaft aus dem Jahr 1997 verwiesen, in dem festgestellt wird, dass die Fläche im Gegensatz zu den anderen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nur im Bedarfsfall genutzt werden soll.

Die Erläuterungen verweisen vor dem Hintergrund der von der Regionalplanung empfohlenen interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung auf die nördlich angrenzenden Flächen auf Frankenthaler Stadtgebiet, die zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal als gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden. Aus diesem Grund wurden Abstimmungen mit der Nachbarstadt Frankenthal und der Regionalplanung im weiteren Planungsprozess vorgesehen.

In der Planungsabwägung werden sowohl Vorzüge als auch Nachteile einer gewerblichen Nutzung der Fläche genannt. Vorzüge werden in der Lage der Fläche gesehen. Zum einen wird der verkehrliche Anschluss hervorgehoben und zum anderen die Tatsache, dass durch die Lage am äußersten Stadtrand keine verkehrliche Mehrbelastung für die Kernstadt zu erwarten ist. Die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche wird zudem damit begründet, dass die Stadt Ludwigshafen am Rhein gewerbliche Flächen unterschiedlicher Größe und Eigenschaften vorhalten möchte, „*um eine möglichst breite wirtschaftliche Basis in der Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln*“ (ebd., S. 186).

Dementgegen wird in der Planungsabwägung festgehalten, dass eine Bebauung der Fläche aufgrund ihrer klimatischen Bedeutung und geringer Grundwasserflurabstände von den Zielen des Landschaftsplanes abweicht. Zudem wurde die Fläche im zum damaligen Zeitpunkt gültigen Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand März 2012)

Bereits der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 hat Aussagen zur Fläche „Am Römig / nördlich A 650“ getroffen. Sowohl die Flächen auf Frankenthaler als auch auf Ludwigshafener Stadtgebiet wurden als geplante Siedlungsfläche „Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ ausgewiesen. Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz empfahl damals eine interkommunale Entwicklung als „Regionaler Entwicklungspark“.⁶

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Region Rheinpfalz im Jahr 2006 in den Verband Region Rhein-Neckar aufgegangen, der sich über mehrere Landesgrenzen erstreckt und Kommunen aus Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Hessen umfasst. Im März 2012 lag ein Entwurf zum ersten Einheitlichen Regionalplan

⁴ Stadt Ludwigshafen am Rhein (1999): Flächennutzungsplan '99. Ludwigshafen am Rhein.

⁵ Stadt Ludwigshafen am Rhein (1999): Flächennutzungsplan '99. Erläuterungsbericht. Ludwigshafen am Rhein.

⁶ Vgl. Stadt Ludwigshafen am Rhein (2013): Vorlage Nr.: KSD 20124693 zur Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 21.01.2013.

Rhein-Neckar⁷ vor. Auch der Entwurf des ersten Einheitlichen Regionalplan enthielt Aussagen zu dem Standort. Auf die Inhalte des seit 2014 verbindlichen Regionalplans wird an späterer Stelle detailliert eingegangen.

Politische Stellungnahmen zum Entwurf der Neuaufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (2012)

In der Sitzung des Stadtentwicklungsbeirates und des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.08.2012 wurde eine von der Verwaltung erarbeitete Stellungnahme⁸ zur Kenntnis genommen, mit der die Bedenken, Anregungen und Hinweise bezüglich der Neuaufstellung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dargestellt werden. Ferner wurde beschlossen, eine Empfehlung hinsichtlich des Beschlusses eben dieser Stellungnahme an den Stadtrat auszusprechen mit anschließender Übermittlung an den Verband Region Rhein-Neckar. Der Stadtrat beschloss in der Sitzung vom 10.09.2012 die Übermittlung des Papiers als Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen am Rhein.⁹

In der Stellungnahme wird unter Punkt 2 („Konkrete Bedenken und Anregungen sowie Hinweise zu den Plansätzen und zur Begründung“) auch Stellung zur Ausweisung der Fläche nördlich der A 650 als Vorranggebiet bezogen. Unter Punkt 2.5 heißt es entsprechend:

*„Die im **Plansatz Z 1.5.2.3** und in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistungen (für Ludwigshafen: Nördlich A 650 und Entwicklungsachse West) sind aus unserer Sicht hinsichtlich ihrer Eignung und prioritären Verwendung etwas zu eng gefasst. Dies gilt insbesondere für die in der Erläuterung auf S. 51 dargelegten „besonderen Standorteignung“ „flächenintensive Logistikunternehmen“ für die Fläche nördl. A 650. Aber auch der als Ziel formulierte **Plansatz Z 1.5.2.4**, nachdem in diesen Vorranggebieten großflächiger Einzelhandel und Veranstaltungszentren grundsätzlich ausgeschlossen sind, kann im Einzelfall zu einer zu starken Einschränkung der Gewerbeentwicklung führen. Von der Stadt Ludwigshafen wird nicht etwa die hohe Wertigkeit bzw. die regionale und überregionale Bedeutung dieser Standorte infrage gestellt, sondern gerade wegen dieser Bedeutung darf die Entwicklungsfähigkeit dieser Flächen nicht zu stark eingeschränkt werden. Daher **fordert die Stadt Ludwigshafen** den Verband auf, die zugewiesene besondere Standorteignungen und die Vorrangfunktion für beide Flächen herauszunehmen. Alternativ wäre zu prüfen, inwieweit gerade in Oberzentren Ausnahmetatbestände beim Plansatz Z 1.5.2.4 greifen und formuliert werden können.“ (vgl. ebd.)*

Unter Punkt 3 der Stellungnahme („Konkrete Bedenken und Anregungen zur Raumnutzungskarte“) fordert die Stadt Ludwigshafen am Rhein u. a. „eine Anpassung der Darstellungen, die als nicht konsistent bzw. korrekt angesehen werden“ (Punkt 3.3). Auch an dieser Stelle führt die Stadt Ludwigshafen am Rhein die Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. der A 650 auf:

*„Die Darstellung der Entwicklungsachse West (**Karte Nr.10**) wie auch des Gebiets „Nördlich A 650“ (**Karte Nr. 11**) als Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik wird im Prinzip akzeptiert, allerdings muss gem. Punkt 2.5 gewährleistet sein, dass die spezifische Funktionszuordnung in der Hoheit der Stadt liegt.“ (vgl. ebd.).*

Entgegen der Bedenken der Stadt Ludwigshafen am Rhein wurde das Gebiet Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 in der vom Regionalverband am 27.09.2013 beschlossenen Fassung des Einheitlichen Regionalplans unverändert als „Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik“ mit einer besonderen Flächeneignung für „(flächenintensive) Logistikbetriebe“ übernommen.

⁷ Verband Region Rhein-Neckar (2012): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Entwurf zur Anhörung gemäß § 10 (1) Landesplanungsgesetz (LplG) Rheinland-Pfalz. Mannheim.

⁸ Stadt Ludwigshafen (2012): Vorlage Nr. KSD 20124158 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.08.2012.

⁹ Stadt Ludwigshafen (2012): Vorlage Nr. KSD 20124158/1 zur Sitzung des Stadtrates am 10.09.2012.

Stellungnahme zum Bebauungsplan FT-Eppstein, Industriegebiet am Römig, 2. Abschnitt und Vertrag zur Gewerbeflächenentwicklung Ludwigshafen-Frankenthal Nördlich A 650 (Entwurf 2013)

In der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.01.2013 wurde einer Stellungnahme zum Bebauungsplan FT-Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 2. Abschnitt ebenso wie einem Vertragsentwurf zur Gewerbeflächenentwicklung Ludwigshafen-Frankenthal Nördlich A 650 einstimmig bei einer Enthaltung zugestimmt.¹⁰

Gegenüber dem Bebauungsplan bestanden nach der Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken. Da die Stadt Frankenthal gemäß des 1. Abschnittes des Bebauungsplanes FT-Eppstein, Industriegebiet Am Römig sowie des hier fokussierten 2. Abschnittes kurzfristig eine Realisierung gewerblicher Entwicklungen vorsah, war nach Auffassung des Ausschusses eine zeitgleiche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf Ludwigshafener Seite nicht möglich. Die Stadt Ludwigshafen am Rhein sah aus diesem Grund die Notwendigkeit, eine vertragliche Vereinbarung zu schließen, um eine Verhinderung oder Erschwerung späterer Planungen auf Ludwigshafener Stadtgebiet als Folge der anstehenden Entwicklungen auf Frankenthaler Stadtgebiet zu vermeiden. In der Stellungnahme wird vor allem auf die Aspekte Lärmschutz und dieverkehrliche Erschließung eingegangen. Ebenso erfolgt eine Stellungnahme zur Landespflege. In dem Beschluss wurde festgelegt, dass die Zustimmung seitens der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Frankenthal von dem Abschluss einer vertraglichen interkommunalen Vereinbarung abhängig zu machen ist.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein erhält im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar¹¹ ausgenommen der Stadtteile Oppau und Edigheim die Festlegung „Siedlungsbereich Gewerbe“. Gemäß der Zielformulierung 1.5.2.2 des Regionalplans übernehmen Kommunen mit dieser Festlegung folgende Aufgaben:

„In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorbehalten.“ (vgl. ebd., S. 25).

Den Erläuterungen zu Ziel 1.5.2.2 zufolge sind Kommunen mit der Festlegung „Siedlungsbereiche Gewerbe“ als Standorte mit einer hohen Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Metropolregion zu verstehen.

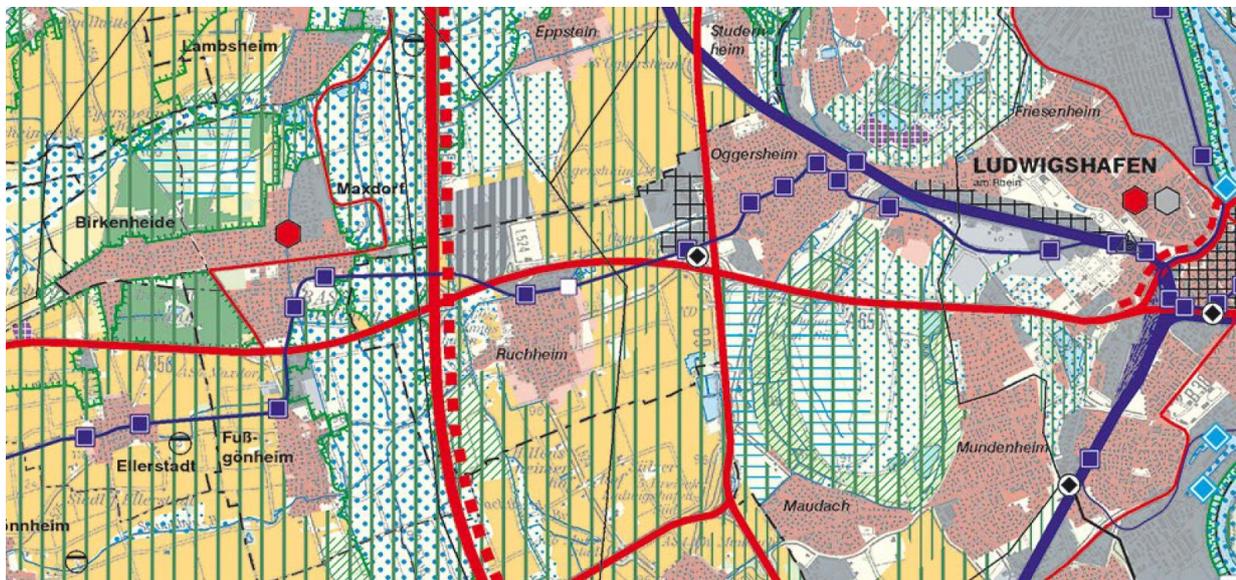
Der Regionalplan weist darüber hinaus insgesamt 25 gebietsscharf festgelegte Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik aus, von denen sechs Gebiete in Rheinland-Pfalz liegen. Hierzu zählt die Fläche Am Römig / nördlich A 650 auf Gemarkung der Stadt Frankenthal und der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Die Gesamtfläche des dargestellten Vorranggebietes beläuft sich auf 96 ha, die planungsrechtlich verfügbaren Flächenreserven auf 80 ha (brutto). Als besondere Standorteignung der Fläche nennt der Regionalplan „(flächenintensive) Logistikbetriebe“. Den ausgewiesenen Vorranggebieten kommt gemäß Ziel 1.5.2.3 aus regionalplanerischer Sicht eine besondere Bedeutung zu:

„Für die wirtschaftliche Entwicklung und die Stärkung der Region als europäischer Wirtschaftsstandort besonders bedeutsame und geeignete Standorte in regionalen Gewerbeschwerpunkten sind als „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ festgelegt.“ (vgl. ebd., S. 25).

¹⁰ Stadt Ludwigshafen am Rhein (2013): Vorlage Nr.: KSD 20124693 zur Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 21.01.2013.

¹¹ Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Plansätze und Begründung. Mannheim.

Abb. 2: Ausschnitt des Einheitlichen Regionalplans (2014)



Quelle: Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Raumnutzungskarte (West)

Die Erläuterungen zu Ziel 1.5.2.3 führen die Bedeutung der Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik weiter aus:

In Orientierung an der Beschlussfassung der Raumordnungskommission werden für die räumliche Konkretisierung der gewerblichen Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar regionalbedeutsame Entwicklungsschwerpunkte als „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ gebietsscharf festgelegt. Die regionalplanerische Flächensicherung und -freihaltung dieser Vorsorgestandorte ist mit den städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungserfordernissen sowie mit den landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben vereinbar, da hier langfristig raumstrukturell besonders geeignete Flächen für bedeutsame Investitionen der industriell-gewerblichen Wirtschaft raumordnerisch gesichert werden. Mit dieser qualitativ und quantitativ hochwertigen Flächenvorsorge soll die Metropolregion Rhein-Neckar im internationalen Wettbewerb nachhaltig gestärkt werden.

Als „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sind deshalb nur solche Gebiete festgelegt, die bestimmte Standortanforderungen an zukunftsorientierte, qualitativ hochwertige Wirtschaftsstandorte erfüllen und nach derzeitigem Sachstand noch über ein erhebliches Flächenreservepotenzial im Hinblick auf den Planungshorizont des Einheitlichen Regionalplans sowie darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten verfügen. Mit dieser Kategorisierung werden andere wichtige Wirtschaftsstandorte mit nur noch geringem Flächenentwicklungspotenzial nicht abgewertet. Das Ziel der Kategorisierung besteht vielmehr darin, die planerischen Voraussetzungen für neue gewerbliche und industrielle „Leuchtturmprojekte“ in der Metropolregion zu schaffen, die auch für die übrigen Gewerbe- und Industriegebiete erhebliche Synergieeffekte entfalten können und der regionalen Wirtschaftsförderung neue Handlungsmöglichkeiten eröffnen. (vgl. ebd., S. 29)

Folgende Kriterien wurden der Ausweisung der Vorranggebiete zugrunde gelegt:

- „noch verfügbare Flächenreserven von (in der Regel) mindestens 25 ha,
- kurze Distanz sowie direkte (ortsdurchfahrtsfreie) Anbindung an die überregionale und regionale Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahn/Bundesstraße),
- Nutzung einer Schienenanbindung für den Güterverkehr,
- räumliche Nähe zu Haltepunkten des Schienenpersonenverkehrs,
- Lage in bzw. in unmittelbarer Nähe zu Ober- / Mittelzentren,
- geringe bzw. lösbare Nutzungsrestriktion in Bezug auf Freiraumsicherung, Ressourcen- und Umweltschutz,
- zeitnahe Flächenverfügbarkeit (bauleitplanerisch gesichert),
- langfristige Erweiterungsmöglichkeiten und
- interkommunale Zusammenarbeit“ (vgl. ebd. S. 29).

Eine besondere Gewichtung erhielten hierbei die Kriterien

- „kurzfristige Flächenverfügbarkeit
- direkte Fernstraßenanbindung und
- interkommunale Zusammenarbeit“ (vgl. ebd., S. 29).

Interkommunale Vereinbarung zwischen Ludwigshafen und Frankenthal (2015)

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat im Juli 2015 mit der Stadt Frankenthal (Pfalz) einen Vertrag zur „Gewerbeflächenentwicklung Ludwigshafen-Frankenthal „Nördlich A 650“ und „Am Römig““ geschlossen. Der Anlass für diese Vereinbarung ist dem Vertrag zu entnehmen:

„Beide Städte sind sich darin einig, dass durch die Entwicklung von einzelnen Teilflächen für Neuansiedlungen die Gesamtentwicklung der übrigen Flächen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen - insbesondere im Hinblick auf die Erschließung und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen sowie dem Immissionsschutz und der Emissionskontingente - nicht verhindert oder erschwert werden darf. Sie verpflichten sich, bei der Entwicklung des Gesamtgebietes die Interessen des anderen Vertragspartners angemessen zu berücksichtigen. (...) Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen auf den jeweiligen Gemarkungen der beiden Städte werden über die eigene Gemarkungsfläche hinaus Interessen und Belange berührt, die einer gemeinsamen Regelung zugeführt werden müssen. Deshalb vereinbaren die Städte Ludwigshafen am Rhein und Frankenthal (Pfalz) mit der vorliegenden interkommunalen Vereinbarung im Interesse einer ganzheitlichen und funktionsfähigen Entwicklung der Gewerbeflächen über die jeweilige Gemarkungsfläche hinaus eine frühzeitige Kooperation zur Regelung notwendiger Infrastrukturmaßnahmen sowie für die Sicherstellung einer angemessenen und sachgerechten Finanzierung notwendiger Maßnahmen. Bei der Entwicklung der Gewerbeflächen ist immer auch die Immissionssituation der benachbarten Kommune zu berücksichtigen.“

Gegenstand des Vertrages ist die einvernehmliche Regelung der erforderlichen Planungsschritte und die Kostenverteilung. Der Vertrag sieht u. a. vor, dass die Stadt Ludwigshafen am Rhein erst zur Übernahme von Kosten der Planung und des Aus- bzw. Umbaus des Knotenpunktes L 527 / L 524 verpflichtet ist, wenn ein Bebauungsplan für gewerbliche Flächen auf der Gemarkung der Stadt Ludwigshafen am Rhein in Kraft tritt bzw. für ein Unternehmen unabhängig von dem Stand der Bauleitplanung eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Baubeginn auf Frankenthaler Gemarkung und Bürgerinitiative „Lebenswertes Ruchheim“

Die erste Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im Frankenthaler Industriegebiet begann Ende 2014 mit Baubeginn der Firma Kartoffel Kuhn. Der Baubeginn des Logistikzentrums der Firma Amazon folgte im Jahr 2017, die Inbetriebnahme im Sommer 2018. Die Entwicklungen wurden von Beginn an von massiven Protesten begleitet, die vor allem von der Ruchheimer Bevölkerung ausgingen. Es wurde eine Bürgerinitiative mit dem Namen „Lebenswertes Ruchheim“ gegründet, die sich vor allem gegen eine gewerbliche Nutzung der Fläche nördlich der A 650 positioniert. Begründet wurde die Ablehnung vor allem mit der bereits eingetretenen und einer befürchteten weiter zunehmenden Verkehrsbelastung des Stadtteils sowie mit dem Ziel des Erhalts wertvoller landwirtschaftlicher Flächen und des Freiraums.

Ablehnender Beschluss des Stadtrates zu einem Bürgerbegehren (2015)

Im Jahr 2015 hat die Bürgerinitiative ein Bürgerbegehren zur Herbeiführung eines Bürgerentscheids initiiert. Dies geschah laut Sitzungsvorlage des Stadtrates vom 27.04.2015¹² vor dem Hintergrund der potenziellen gewerblichen Entwicklung auf Gemarkung der Stadt Ludwigshafen am Rhein, der begonnenen Gewebeentwicklungen in dem Industriegebiet „Am Römig“ auf Frankenthaler Gemarkung sowie der hiermit verbundenen steigenden Verkehrsbelastung. Die Fragestellung des Bürgerentscheids lautete *„Soll die Fläche Nördlich A 650 auf Ruchheimer Gemarkung als Gewerbe- / Industriefläche entwickelt werden?“* (vgl. ebd.).

Das Bürgerbegehren wurde vom Stadtrat aufgrund verschiedener rechtlicher Aspekte als unzulässig beschieden.

Beschluss des Ortsbeirates Ruchheim zum Antrag für Teiländerung des Flächennutzungsplans (2019)

In der Sitzung des Ortsbeirates Ruchheim vom 09.09.2019 haben die Ortsbeiräte mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:¹³ *„Der Ortsbeirat Ruchheim spricht sich im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ludwigshafen für die Ausweisung der Flächen „Nördlich A 650“ als „landwirtschaftliche Fläche“ aus und bittet um entsprechende Teiländerung des Flächennutzungsplans.“*

Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (2019)

Im Anschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses der Stadt Ludwigshafen vom 28.10.2019 mit Stimmenmehrheit die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans – Ausweisung der Fläche „Nördlich A 650“ in Ruchheim als „landwirtschaftliche Fläche“ beschlossen.¹⁴

In dem Antrag heißt es:

„Der Bau- und Grundstücksausschuss fordert die Verwaltung auf, baldmöglichst das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans – Ausweisung der Fläche „Nördlich A 650“ in Ruchheim als „landwirtschaftliche Fläche“ – einzuleiten. Die Fläche ist zur Zeit als künftige gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Um zu dokumentieren, dass an dieser Stelle keine Planungen für gewerbliche Bauprojekte vorgesehen sind, soll die Fläche möglichst umgehend als landwirtschaftliche Fläche gewidmet werden.“ (vgl. ebd.)

¹² Stadt Ludwigshafen am Rhein (2015): Vorlage Nr.: KSD 20151097 zur Sitzung des Stadtrates am 27.04.2015

¹³ Stadt Ludwigshafen am Rhein (2019): Vorlage Nr.: 20190331 zur Sitzung des Ortsbeirates Ruchheim vom 09.09.2019

¹⁴ Stadt Ludwigshafen am Rhein (2019): Vorlage Nr.: 20190593 zum Bau- und Grundstücksausschuss vom 28.10.2019

Die Begründung des Antrags lautet wie folgt:

„Seit Bekanntwerden der Planungen in Ruchheim, neben dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Herrschaftsweiher“, auf einer weiteren Ruchheimer Fläche von ca. 43 Hektar Gewerbe anzusiedeln, hat sich in Ruchheim erheblicher und nicht abnehmender Widerstand der Bevölkerung gezeigt. Hintergrund waren und sind die bereits bestehenden Verkehrs- und Umweltbelastungen, denen die Menschen in Ruchheim ausgesetzt sind. Dies sind insbesondere Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm durch die umgebenden Autobahnen, durchgängig, auch in den Nachtstunden. Die gutachterlich prognostizierte Zunahme des Kfz-Verkehrs um – die Planungen am Frankenthaler „Römig“ mit einbezogen – ca. 12.000 Kfz pro Tag zusätzlich, wären in Ruchheim nicht mehr verkraftbar. Verschärft wurde die Verkehrssituation durch die Ansiedlung von Amazon mit Pendlerverkehr durch Ruchheim und LKW-Verkehr auf den umgebenden Autobahnen. Ein weiterer Grund für die ablehnende Haltung der Bürgerinnen und Bürger ist u. a. der unwiederbringliche Verlust von qualitativ hochwertigem Ackerboden, bestens geeignet für den regionalen Gemüseanbau. Die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans ist zeitlich der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans für Ludwigshafen vorzuziehen. Damit wird auch für die im Gebiet tätigen landwirtschaftlichen Betriebe Planungssicherheit geschaffen. Der langfristige Erhalt der Ruchheimer Fläche für landwirtschaftliche Nutzung und als unversiegeltes Kaltluftentstehungsgebiet ist auch ein wesentlicher Beitrag zum kommunalen Klimaschutz.“ (vgl. ebd.).

Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigshafen am Rhein (2019 / 2020)

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde im Mai 2018 von der W.E.G WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen mbH mit der Erarbeitung eines Wirtschaftsflächenkonzeptes beauftragt.¹⁵ Das kommunale Wirtschaftsflächenkonzept bildet eine fachliche Grundlage und einen Handlungsleitfaden zur mittel- und langfristigen Sicherstellung der Stadt Ludwigshafen am Rhein als Wirtschaftsstandort.

Die Wirtschaftsflächen in Ludwigshafen am Rhein beliefen sich im Jahr 2019 auf insgesamt 1.209,9 ha. Hier von finden sich 1.123,2 ha in bestehenden Gewerbegebieten. Die übrigen 86,8 ha entfallen auf bisher nicht realisierte Potenzialstandorte, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Hierzu zählt auch die im Rahmen dieses Gutachtens diskutierte Gewerbefläche in Ruchheim.¹⁶

Ein zentrales Ergebnis des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist die Ermittlung der vorhandenen Wirtschaftsflächenpotenziale und des Wirtschaftsflächenbedarfs sowie deren Gegenüberstellung. Der prognostizierte Wirtschaftsflächenbedarf der Stadt Ludwigshafen am Rhein bis zum Jahr 2035 beläuft sich auf rd. 118,4 ha (brutto). Die derzeit vorhandenen Wirtschaftsflächenpotenziale liegen mit rd. 100,9 ha (brutto) unterhalb dieses Wertes¹⁷, sodass eine Angebotslücke besteht. Bezüglich der Flächenpotenziale wird zwischen Innenentwicklungspotenzialen in Bestandsgebieten und Außenentwicklungspotenzialen unterschieden. Während das Innenentwicklungspotenzial rd. 14,2 ha (brutto) beträgt, macht das Außenentwicklungspotenzial mit rd. 86,7 ha einen deutlich größeren Anteil am gesamten Wirtschaftsflächenpotenzial aus. Die Fläche nördlich der A 650 in Ruchheim stellt hiervon rd. 31,1 ha (brutto) dar.¹⁸

¹⁵ CIMA Beratung + Management GmbH (2020): Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigshafen am Rhein. Köln.

¹⁶ vgl. ebd., S. 32

¹⁷ Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen für den Bereich des Mittelstandsparks, reduziert sich das Wirtschaftsflächenpotenzial auf rd. 94 ha (vgl. ebd., S. 105)

¹⁸ vgl. ebd., S. 105

Hinsichtlich einer Eignung der nördlich der A 650 gelegenen Fläche in Ruchheim für eine gewerbliche Nutzung kommt das Gutachten zu folgender Bewertung:

- *„Dem Standort ist aus Sicht der Fachplanung eines Wirtschaftsflächenkonzeptes eine hohe Eignung für ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu bescheinigen. Dies gilt sowohl für notwendige Verlagerungen ansässiger Betriebe aus dem Ludwigshafener Stadtgebiet, die aufgrund fehlender Erweiterungsflächen am derzeitigen Standort nicht expandieren können, als auch für Neuansiedlungen von außerhalb.“*
- *„Folgt man der cima-Bedarfsanalyse ist von einer entsprechenden Flächennachfrage auszugehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass über das Projekt Mittelstandspark nicht das gesamte Spektrum der gewerblichen Flächennachfrage abgedeckt werden kann und der Standort nördlich der BAB 650 insofern aus gutachterlicher Sicht eine geeignete Abrundung des Flächenangebotes in Ludwigshafen darstellt.“*
- *„Hinsichtlich der Realisierungschancen sind auf der Ebene der Regionalplanung mit der Einstufung der Fläche als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik eine zentrale und in vielen vergleichbaren Fällen erst mit hohem Zeit- und Planungsaufwand zu erreichende Voraussetzungen bereits gegeben. Ähnliches betrifft die Berücksichtigung der Fläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).“*

Das Wirtschaftsflächenkonzept verweist aber auch auf die vorhandenen Restriktionen und hebt vor allem folgende Aspekte hervor:

- In Ruchheim hat sich aufgrund der befürchteten verkehrlichen Belastung durch eine gewerbliche Entwicklung eine aktive Bürgerinitiative gebildet. Es besteht somit ein aktiver Widerstand aus der Bevölkerung gegen die gewerbliche Entwicklung im Stadtteil Ruchheim.
- Es wird zudem darauf verwiesen, dass verschiedene Aufgaben im Planungsprozess noch nicht erfolgt sind. Bisher erfolgte ausschließlich eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan.
- Die Flächen sind nicht im Eigentum der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Durch die Eigentumsverhältnisse sind die Flächen somit bisher nicht für eine Flächenvermarktung verfügbar.
- Schließlich wird auf die vorliegenden politischen Beschlüsse zum Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung der Flächen hingewiesen.

Dem Standort wurde im Wirtschaftsflächenkonzept somit insgesamt die Eignung für eine gewerbliche Nutzung bescheinigt. Im Unterschied zu der nachfolgend detaillierter dargestellten regionalen Gewerbeflächenstudie und dem Entwurf der 1. Änderung des Regionalplans wurde jedoch keine Festlegung auf Industrie und Logistik vorgenommen und vielmehr die Eignung des Standortes für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzern herausgestellt. Zusammen mit dem Mittelstandspark bilden die Flächen nördlich der A 650 die beiden größten planungsrechtlich gesicherten Flächenpotenziale zur gewerblichen Entwicklung von Ludwigshafen am Rhein.

Parallel zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzeptes erfolgten die politischen Beschlüsse zum Verzicht auf eine gewerbliche Nutzung der Ruchheimer Flächen. Das Konzept hat diese Entwicklung aufgegriffen und als mögliche Suchräume für Ersatzstandorte neben zwei benannten Potenzialstandorten (Erweiterung Gewerbegebiet Bahnhof Rheingönheim und Erweiterung Gewerbegebiet Maudach-Süd) vor allem Bereiche im unmittelbaren Umfeld zur A 61, A 650 oder zur B 9 genannt.

Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar (2019 / 2020)

Der Verband Region Rhein-Neckar hat als Grundlage für die Änderung des seit 2014 gültigen einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar die CIMA Beratung + Management GmbH am Standort Lübeck im Jahr 2018 mit der Erstellung einer Gewerbeflächenstudie für die Metropolregion beauftragt.¹⁹

Die für diese Studie grundlegende Fläche im Stadtteil Ruchheim wird in der regionalen Gewerbeflächenstudie mit der Bezeichnung „Ludwigshafen/Frankenthal – Industriegebiet Eppstein, Am Römig“ geführt und hinsichtlich der Einstufung als Vorranggebiet untersucht.

Als charakteristische Merkmale des Standortes werden in der Studie vor allem die verkehrsgünstige Lage an der A 61 und A 650, der fehlende siedlungsstrukturelle Zusammenhang und die Grenzlage sowohl auf Frankenthaler als auch Ludwigshafener Stadtgebiet hervorgehoben. Durch die vorhandenen Bedingungen wird dem Standort eine *„optimale Voraussetzung für verkehrsintensive und zugleich flächenintensive Betriebsformen“* (vgl. ebd., S. 157) bescheinigt. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung wird die Eignung des Standortes als Logistik- / Großhandelsstandort hervorgehoben. Die Studie weist jedoch auch darauf hin, dass mit den bereits erfolgten Entwicklungen auf Frankenthaler Stadtgebiet erhebliche Belastungen der Erschließungsstraßen einhergingen und das Straßenverkehrssystem bei weiteren Entwicklungen optimiert werden muss.

Die Flächen des Vorranggebietes werden in den Flächennutzungsplänen der Städte Frankenthal und Ludwigshafen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Studie empfiehlt, die vorhandenen Flächenpotenziale auf Frankenthaler und Ludwigshafener Stadtgebiet zu entwickeln. Auf Frankenthaler Stadtgebiet wird darüber hinaus eine Erweiterungsmöglichkeit des Vorranggebietes in östlicher Richtung aufgezeigt. Begründet wird dies damit, dass sich durch die erfolgten Entwicklungen ein regional bedeutsamer Logistikstandort etabliert hat.

Insgesamt sind der Studie folgende Empfehlungen hinsichtlich des Standortes zu entnehmen:

- *„Angesichts der überaus verkehrsgünstigen Lage im Kernraum der Metropolregion und der gegebenen Möglichkeiten freier Grundstücksparzellierungen für flächenextensive Logistikunternehmen, bei vergleichsweise nur geringen Konflikten mit anderweitigen Nutzungsansprüchen, sollte eine Erweiterung des Standortes mittelfristig ins Auge gefasst werden.“*
- *Im Zuge der vorherigen Inanspruchnahme der bestehenden Potenziale, sollten dabei schon frühzeitig Maßnahmen der Verkehrsoptimierung ergriffen werden, worüber auch die Erschließungsstruktur späterer Erweiterungen vordefiniert wird.*
- *Darüber hinaus sollte durch geeignete Maßnahmen die Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Fahrrad verbessert werden.*
- *Eine Nutzung der Potenziale auf Ludwigshafener Stadtgebiet sollte unbedingt weiter geprüft werden; so dass dieser Standort als regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkt für Großlogistik interkommunal weiterentwickelt werden kann.“* (vgl. ebd., S. 159)

Festzuhalten ist, dass die Studie unter dem Aspekt der regionalen Flächenvorsorge für eine Fortführung der Ruchheimer Fläche als Vorranggebiet plädiert und vor allem die Eignung als Logistikstandort hervorhebt. Der Prüfung einer gewerblichen Nutzung der Fläche auf Ludwigshafener Stadtgebiet wird eine höhere Bedeutung beigemessen als den etwaigen Erweiterungsoptionen auf Frankenthaler Stadtgebiet.

¹⁹ CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar. Lübeck.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Entwurf Oktober 2020) 1. Änderung

Der Verband Region Rhein-Neckar beabsichtigt eine 1. Änderung der Plankapitel 1.4 (Wohnbauflächen) und 1.5 (Gewerbliche Bauflächen) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar²⁰ und hat hierzu am 11.12.2019 das Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet. Derzeit liegt ein Arbeitsentwurf zum Stand Oktober 2020 vor.

Wie auch im derzeit gültigen Regionalplan, wird die Stadt Ludwigshafen am Rhein mit Ausnahme der Stadtteile Oppau und Edigheim als Siedlungsbereich Gewerbe festgelegt.

Auch im Arbeitsentwurf der 1. Änderung des Regionalplans werden Vorranggebiete für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Während es im derzeit gültigen Regionalplan mit der Ausweisung von „Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik“ keine Unterscheidung zwischen verschiedenen Vorranggebieten gibt, nimmt der Arbeitsentwurf der 1. Änderung eine Differenzierung von Strukturtypen vor. Standortbereiche, die als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ (Z 1.5.2.4) ausgewiesen werden, sind *„für die Nutzung durch nicht oder nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung besonders“* (vgl. ebd., S. 20) geeignet. Als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (Z 1.5.2.5) werden in dem Arbeitsentwurf der 1. Änderung des Regionalplans Standortbereiche ausgewiesen, die *„für die Nutzung durch störende Gewerbe- und großflächige Logistikbetriebe besonders“* (vgl. ebd.) geeignet sind. Nach den Erläuterungen zum Arbeitsentwurf der Regionalplanänderung²¹ ist das Vorbeugen von Fehlentwicklungen das Ziel der Differenzierung.

Insgesamt werden 19 Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung (davon 3 in Rheinland-Pfalz) und 10 Vorranggebiete für Industrie und Logistik (davon 6 in Rheinland-Pfalz) ausgewiesen. Die Fläche Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 wird in dem Arbeitsentwurf in Verbindung mit dem Hinweis *„sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz. Erhebliche Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand“* (vgl. ebd., S. 38) als „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ ausgewiesen.

Der Raumnutzungskarte des Entwurfes vom Oktober 2020 ist eine deutliche Erweiterung gegenüber des Einheitlichen Regionalplans aus dem Jahr 2014 zu entnehmen. Sowohl auf Frankenthaler als auch Ludwigshafener Stadtgebiet werden östlich des bereits im 1. Einheitlichen Regionalplan dargestellten Vorranggebietes weitere Bereiche als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Plansatz zum Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans gibt eine unbebaute Flächenreserve von 107 ha (brutto) an. Hinzu kommen die auf Frankenthaler Gemarkung liegenden bereits bebauten Flächen in Höhe von rd. 28 ha, sodass das Vorranggebiet für Industrie und Logistik in der Entwurfsfassung vom Oktober 2020 rd. 135 ha umfasst. Im Vergleich zur Darstellung im gültigen Regionalplan bedeutet dies eine Erweiterung des Vorranggebietes um rd. 39 ha (von rd. 96 ha auf rd. 135 ha).

Darüber hinaus wird die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebietes durch die Stadt Ludwigshafen am Rhein und Frankenthal vorgeschlagen.

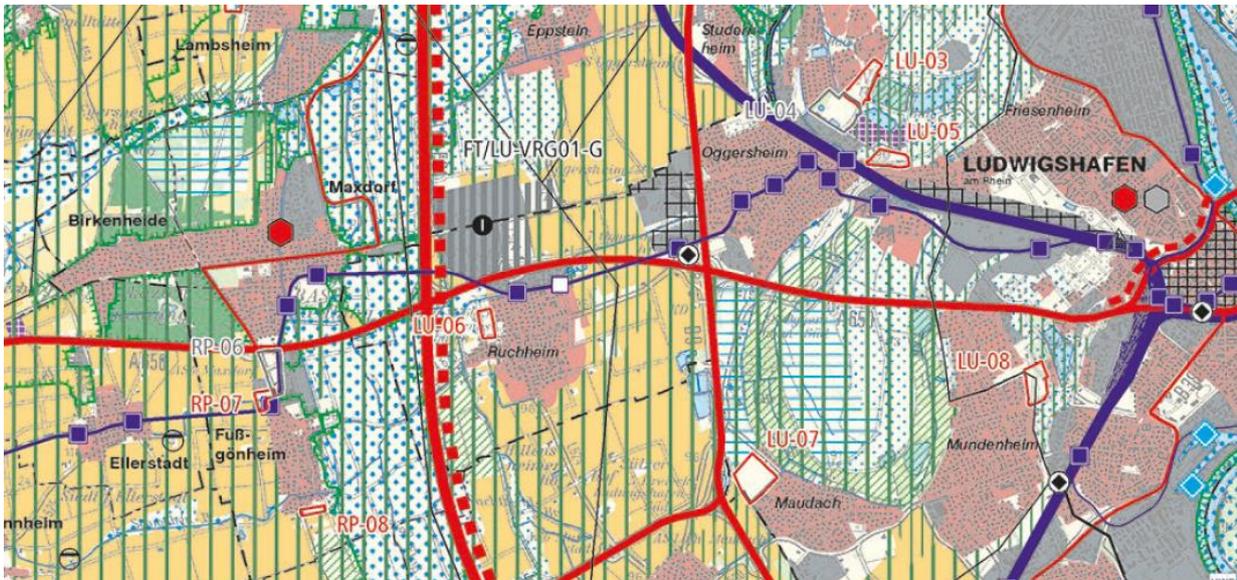
In den Begründungen zu Z 1.5.2.5 wird eingangs auf die Ergebnisse der regionalen Gewerbeflächenstudie verwiesen, die die Bedeutung des produzierenden Gewerbes als Wirtschaftsfaktor für die Metropolregion Rhein-Neckar hervorhebt und anhand verschiedener Auswertungen die Annahme trifft, dass in der Metropolregion auch zukünftig von einem Flächenbedarf für flächenintensive und störende Industrie- / Gewerbe- und Logistikansiedlungen auszugehen ist. Weiter heißt es *„Einzelne Standorte in der Metropolregion weisen aufgrund ihrer günstigen Verkehrserschließung sowie Lage abseits der Wohnstandorte eine besondere Eignung für solche Betriebe auf. Zur Sicherung dieser regionalbedeutsamen Standorte für flächenintensive Vorhaben*

²⁰ Verband Region Rhein-Neckar (2020): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. 1. Änderung Kapitel 1.4 Wohnbauflächen Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen. Mannheim.

²¹ Verband Region Rhein-Neckar (2020): Inhalte des Arbeitsentwurfs der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“.

und störende Gewerbebetriebe werden diese als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ regionalplanerisch gesichert.“ (vgl. ebd., S. 28).

Abb. 3: Ausschnitt der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020)



Quelle: Verband Region Rhein-Neckar (2020): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. 1. Änderung Kapitel 1.4 Wohnbauflächen Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen. Raumnutzungskarte (West) Stand: Oktober 2020. Mannheim.

Durch die neu eingeführte Differenzierung der Vorranggebiete nach Strukturtypen erfolgt eine weitere Konkretisierung der von der Regionalplanung favorisierten Nutzung als Standort für Industrie und Logistik. Im Gegensatz zur von der Kommune anvisierten Nutzung des Bereiches als landwirtschaftliche Fläche sieht die Regionalplanung im Entwurf der 1. Änderung des Regionalplans sogar eine Erweiterung des Vorranggebietes auf Ludwigshafener Gemarkung vor. Insgesamt widersprechen die Absichten der Regionalplanung eindeutig der von der Kommune formulierten Planungsabsichten für den Bereich nördlich der A 650.

Beschluss des Stadtrates zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2020)

In der Stadtratssitzung vom 14.12.2020 wurde hinsichtlich der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar der nachfolgende Beschluss mehrheitlich gefasst:²²

„Der Stadtrat widerspricht der Absicht des Verbands Region Rhein-Neckar, die Fläche „Nördlich A 650“ künftig als „Vorranggebiet Industrie und Logistik“ auszuweisen, und fordert die Stadtverwaltung auf, im Rahmen der Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans für Wohnen und Gewerbe die künftige Ausweisung der Fläche „Nördlich A 650“ in Ruchheim als „landwirtschaftliche Fläche“ zu verfolgen und gegenüber dem Verband Region Rhein-Neckar zu vertreten.“ (vgl. ebd.).

Nachdem die Stadt Ludwigshafen am Rhein bereits im Bau- und Grundstücksausschuss vom 28.10.2019 beschlossen hat, ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Ausweisung der Fläche Nördlich A 650 als landwirtschaftliche Fläche einzuleiten, bekräftigt die Stadt durch diesen Beschluss ihre bestehenden Planungen auch in Bezug auf die entsprechenden regionalplanerischen Festsetzungen.

²² Stadt Ludwigshafen am Rhein (2020): Vorlage Nr.: 20202732 zur Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2020.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Frankenthal (2020 / 2021)

Die Stadt Frankenthal erarbeitet derzeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Ein Entwurf des Endberichts mit Stand September 2020 liegt vor und wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Frankenthal vom 09.12.2020 zustimmend zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsprozess wird eine Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Das Konzept sieht die Mobilisierung der bereits im Flächennutzungsplan bzw. im Regionalplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächenpotenziale in Höhe von rd. 19,5 ha im Gebiet Am Römig mit Priorität vor (Bezeichnung Potenzialfläche Süd III). Zudem sieht der Gutachter eine Erweiterung des Gebietes in östliche Richtung als mögliche Option. Hinsichtlich der Gebietseignung wird eine Nutzung als Logistikstandort hervorgehoben. Der Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes weist in Hinblick auf vorhandene Restriktionen u. a. auf bestehende Konflikte mit der Stadt Ludwigshafen hinsichtlich des Lärmschutzes und der Verkehrssituation hin.

2.2 Standorteignung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 und Schlussfolgerungen

2.2.1 Standortmerkmale der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650

Regionalplanung

- Die Fläche wird im gültigen Einheitlichen Regionalplan (2014) als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ dargestellt.
- Der aktuelle Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) stellt die Fläche als „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ dar.

Kommunale Planung

- Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Ludwigshafen (2019 / 2020) stuft die Fläche Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 grundsätzlich als geeignete Potenzialfläche zur Deckung des aufgezeigten gewerblichen Flächendefizits ein, wenngleich die auch im Wirtschaftsflächenkonzept genannten Restriktionen zu beachten sind. Entgegen den Planungsabsichten der Regionalplanungsbehörde zur Darstellung eines Logistikstandortes empfiehlt das Wirtschaftsflächenkonzept aufgrund der begrenzten Flächenreserven im Stadtgebiet einen Verzicht auf flächenbeanspruchende Betriebe ohne größere Arbeitsplatzeffekte.
- Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2019 soll die Fläche künftig nicht mehr als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.
- Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat sich eindeutig gegen eine gewerbliche Nutzung der Fläche ausgesprochen und verfolgt stattdessen eine landwirtschaftliche Nutzung. Folgende Beschlüsse sind hier hervorzuheben:
 - Beschluss zur Änderung der Festlegungen im künftigen Flächennutzungsplan nachdem – entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung – der Regionalplan mit seinen Zielvorgaben angepasst wurde
 - Beschluss zum Widerspruch der Stadt Ludwigshafen am Rhein hinsichtlich der Ausweisung der Fläche als „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ in der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Stadtrat vom 14.12.2020)

Umweltbelange

- **Mensch:** Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich III und IV (mittlerer Bereich), ggfs. sind für eine gewerbliche Nutzung entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- **Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt:** Nach dem Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein entspricht der überwiegende Teil der Fläche dem Biotoptyp Acker. Ergänzt wird dies durch den Biotoptyp Obstland sowie ein Fließgewässer. Darüber hinaus beheimatet der Standort Rebhühner und Kiebitze.
- **Landschaft:** Aufgrund der Lage am Autobahnkreuz und der heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naherholung zu erwarten.
- **Klima / Luft:** Die bisherige Freifläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 hat als Ausgleichsfläche eine hohe klimaökologische Bedeutung.
- **Boden:** Die Bodengüte ist von hoher Qualität, sodass sich der Boden besonders für die Landwirtschaft eignet. Der Flurabstand zum Grundwasser ist gering, sodass entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung der Verschmutzung des Grundwassers ergriffen werden müssten.
- **Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter:** Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Infrastruktur

- **Verkehr:** Dem Standort ist eine besondere verkehrsgünstige überregionale Lage zu bescheinigen. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nachbarschaft zur A 61 und A 650 und die vorhandene ortsdurchfahrtfreie Anbindung an beide Fernverkehrsstraßen. Die örtliche Erreichbarkeit wird durch die L 527 und L 524 sichergestellt.

Ein für Logistikbetriebe und ausgewählte Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes u. U. relevanter Gleisanschluss für den Güterverkehr ist nicht herstellbar.

Seit der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf Frankenthaler Gemarkung und insbesondere der Ansiedlung des Amazon Logistikzentrums wird für den Stadtteil Ruchheim eine verkehrliche Zusatzbelastung befürchtet. Um die Erschließung des Standortes und eine leistungsgerechte Abwicklung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen auch bei Realisierung des Standortes zu gewährleisten, sind erhebliche Investitionen in die verkehrliche Infrastruktur erforderlich.

Die Anbindung an den ÖPNV kann vor allem über die unmittelbar an den Standort grenzende Bushaltestelle „Industriegebiet Am Römig“ auf Frankenthaler Stadtgebiet erfolgen. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Ruchheim ist fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Oggersheim als nächster S-Bahn-Haltestepunkt ist hingegen mit mehr als 4 km Entfernung nicht fußläufig erreichbar.

- **Technische Infrastruktur:** Nach einer Ersteinschätzung zum Aufwand der technischen Erschließung des Gebietes, ist eine Anbindung der Fläche an die technischen Versorgungsstrukturen grundsätzlich möglich. Hierzu ist eine Verbindung vom Gebiet zur südlich der A 650 liegenden leistungsstarken Infrastruktur herzustellen (u. a. Gas, Strom). Vor allem hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung ist mit einem erhöhten Erschließungsaufwand und erhöhten Investitionskosten zu rechnen.

Stadtentwicklung

- Die Fläche nördlich A 650 bildet das Bindeglied zwischen der Ortslage Ruchheim im Süden und dem in der Entwicklung befindlichen Frankenthaler Industriegebiet Am Römig. Zwischen dem Standort und dem Stadtteil Ruchheim verläuft die A 650. Es handelt sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Durch die Ansiedlung eines Logistikzentrums der Fa. Amazon und (in abgeschwächter Form) auch der Produktionsstätte der Fa. Kartoffel-Kuhn auf Frankenthaler Gebiet zeigen sich bereits heute wesentliche

Auswirkungen auf Ludwigshafener Stadtgebiet. Eine gewerbliche Nutzung der Ludwigshafener Fläche nördlich A 650 erfordert ebenso wie ein weiterer Ausbau des Frankenthaler Industriegebietes eine verkehrliche Ertüchtigung der entsprechenden Zu- und Abfahrten in Richtung A 650.

Eignung der Flächen als Gewerbestandort

- **Größe:** Mit einer Fläche von rd. 43 ha (Regionalplan-Ebene) bzw. rd. 31 ha (FNP-Ebene) handelt es sich um einen Entwicklungsbereich, der bereits aufgrund der Größe sowohl für die Kommune als auch für die Region eine hohe Bedeutung einnehmen würde.

Die Fläche bietet sich grundsätzlich für eine Vielzahl gewerblicher Nutzer an.

- **Umfeld / Image der Fläche:** Die Fläche war bereits in der Vergangenheit Gegenstand intensiver öffentlicher Diskussionen; bei einer Aktivierung der Flächen als gewerbliche Bauflächen ist mit einer entsprechenden Fortsetzung zu rechnen. Eine Akzeptanz der lokalen Bevölkerung ist nicht zu erwarten mit den entsprechenden Folgen für das Außenbild und die Wahrnehmung des Standortes.

Sonstige Belange

- Durch das unmittelbar angrenzende Frankenthaler Industriegebiet Am Römig besteht der zwingende Bedarf einer interkommunalen Abstimmung. Eine im Jahr 2015 getroffene Vereinbarung zwischen den Städten Frankenthal und Ludwigshafen am Rhein beinhaltete keine umfassenden und abschließenden Regelungen einer interkommunalen Kooperation, sondern regelte allein die zum damaligen Zeitpunkt primär notwendigen Vereinbarungen.

2.2.2 Zusammenfassung und Bewertung einer Eignung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 als gewerbliche Baufläche

In einer zusammenfassenden Wertung ist die Fläche Am Römig / nördl. A 650 im Ludwigshafener Stadtteil Ruchheim in Hinblick auf ihre Bedeutung als gewerbliche Entwicklungsfläche wie nachfolgend aufgeführt einzuordnen.

2.2.2.1 Rückblick

Die Planungshistorie (Flächennutzungsplan Stadt Ludwigshafen am Rhein (1999) und interkommunale Vereinbarung mit der Nachbarstadt Frankenthal (2015)) zeigt, dass die Stadt Ludwigshafen am Rhein **ursprünglich einer gewerblichen Nutzung des Standortes offen gegenüberstand**. Die Planabwägung zum Flächennutzungsplan wies damals schon auch auf die klimatische Bedeutung und geringe Grundwasserflurabstände der Fläche hin und stellte klar, dass eine Bebauung der Fläche eine Abweichung von den Zielen des Landschaftsplans darstellt.

Bereits im Zuge der Aufstellung des ersten Einheitlichen Regionalplans der Region Rhein-Neckar (2012) zeigte sich jedoch, dass die **Stadt Ludwigshafen am Rhein abweichend von der Regionalplanung die Fläche nicht vorrangig als Standort für flächenintensive Logistikbetriebe** sieht. Die Kommune vertrat damals die Ansicht, dass sich die Fläche für verschiedene Betriebstypen und Nutzungen eignet. Entsprechend wurde damals vergeblich angeregt, den Zusatz „besondere Standorteignung für flächenintensive Logistikbetriebe“ aus der Textfassung des Regionalplans herauszunehmen.

Mit der eingeleiteten **gewerblichen Entwicklung auf dem Gebiet der Stadt Frankenthal** veränderten sich die Rahmenbedingungen in Hinblick auf die verkehrliche Situation. Es besteht nach wie vor die Befürchtung einer steigenden **Verkehrsbelastung für die Ortslage Ruchheim** aufgrund neu entstehenden Pendelverkehrs und steigendem LKW-Verkehr. Die Ruchheimer Bevölkerung ist durch den Logistikstandort auf Frankenthaler Stadtgebiet bereits heute einer Belastung von Lärm und Luftschadstoffen ausgesetzt. Eine gewerbliche Entwicklung auf der Ruchheimer Fläche würde zu einer weiteren Belastung des Stadtteils führen. Eine gewerbliche Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche würde zudem den dauerhaften **Verlust von hochwertigem Ackerboden** zur Folge haben.

Vor allem aus den genannten Gründen hat sich nicht nur aktiver Widerstand aus der Ruchheimer Bevölkerung gegen eine gewerbliche Entwicklung ergeben. Zusammen mit der allgemeinen Diskussion um eine **nachhaltige Stadtentwicklung** erfolgte in der öffentlichen Diskussion eine Neubewertung der Flächenentwicklung. Durch den **Beschluss des Bau- und Grundstücksausschuss vom 28.10.2019** und den **Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2020** hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein den **Verzicht auf eine gewerbliche Nutzung der Flächen und der Erhalt des Freiraumes als Ziele der Stadtentwicklung formuliert**.

2.2.2.2 Eignung der Fläche Ruchheim Nördlich A 650 als Vorranggebiet für eine gewerbliche Nutzung

In der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 werden die Kriterien aufgeführt, die der Ausweisung von Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik zugrunde gelegt wurden. In dem Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) wird eine solche Kriterienliste in der Begründung zu den neu eingeführten Vorranggebieten für Gewerbe und Dienstleistung aufgeführt, während eine ausführliche Auflistung der Kriterien für die Ausweisung der ebenfalls neu geschaffenen Vorranggebiete für Industrie und Logistik, zu denen auch die Fläche Ruchheim, nördlich der A 650 zählen soll, fehlt. Aus diesem Grund erfolgt ein Abgleich der Fläche Nördlich A 650 in Ruchheim mit den Kriterien aus dem derzeit gültigen Einheitlichen Regionalplan aus dem Jahr 2014.

Abb. 4: Bewertung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 hinsichtlich der Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (2014)

Kriterium	Eignung des Standortes Ruchheim Am Römig / nördl. A 650
verfügbare Flächenreserven von (in der Regel) mindestens 25 ha	Das Kriterium wird erfüllt.
kurze Distanz sowie direkte (ortsdurchfahrtsfreie) Anbindung an die überregionale und regionale Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahn/Bundesstraße)	<p>Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen regionalen und überregionalen Verkehrsachsen und weist damit aufgrund der räumlichen Lage eine verkehrliche Eignung auf.</p> <p>Mit der Entwicklung des Frankenthaler Gewerbegebietes Am Römig ist es jedoch kleinräumig zu einer massiven Verkehrsbelastung des vorhandenen Straßennetzes gekommen. Durch den neu entstandenen gewerblichen Verkehr und die Pendlerverkehre ist insbesondere auch die Ortslage Ruchheim betroffen. Die geplante Flächenerweiterung auf Frankenthaler Gebiet wird sich diese Situation weiter verschärfen.</p> <p>Eine zusätzliche gewerbliche Flächenentwicklung ist aus verkehrlicher Sicht nicht zu empfehlen bzw. bedarf eines grundlegenden Ausbaus der vorhandenen Infrastruktur, für die keine Planungen vorliegen.</p>
Nutzung einer Schienenanbindung für den Güterverkehr	Eine Schienenanbindung für den Güterverkehr ist nicht vorhanden und nicht herstellbar.
räumliche Nähe zu Haltepunkten des Schienenpersonenverkehrs	Der S-Bahnhaltepunkt befindet sich vom Standort ca. 400 – 700 Meter Luftlinie entfernt; da die direkte Verbindung aber entlang der stark befahrenen L 524 mit einer Unterquerung der Autobahnanschlussstelle Ruchheim (A 650) erfolgt, verfügt der Standort trotz eines zwischenzeitlich für Fußgänger geschaffenen, abgetrennten Streifens entlang der L 524 über eine nur provisorische fußläufige Fußwegeverbindung zu dem S-Bahnhaltepunkt. Insbesondere in den Wintermonaten ist zu den Schichtwechselzeiten morgens und abends ein subjektives Sicherheitsgefühl nicht gegeben.
Lage in bzw. in unmittelbarer Nähe zu Ober- / Mittelzentren	Der Standort befindet sich auf dem Gebiet des Oberzentrums Ludwigshafen am Rhein.
geringe bzw. lösbare Nutzungsrestriktion in Bezug auf Freiraumsicherung, Ressourcen- und Umweltschutz	<p>Die Fläche hat gemäß Klimagutachten der Stadt Ludwigshafen am Rhein eine hohe klimaökologische Bedeutung. Zudem sind die Grundwasserflurabstände gering.</p> <p>Eine gewerbliche Entwicklung der Fläche bedeutet ein Verlust von qualitativ hochwertigem Boden für die Landwirtschaft.</p>
zeitnahe Flächenverfügbarkeit (bauleitplanerisch gesichert)	Eine zeitnahe Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. Zum einen befinden sich die Flächen in privatem Eigentum; zum anderen sind die Flächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht als gewerbliche Flächen gesichert bzw. es liegen aktuelle Beschlüsse der zuständigen Gemeinde vor, die eine gewerbliche Nutzung explizit ausschließen und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans sowie eines Antrages auf Rücknahme der Darstellung als Vorranggebiet im Regionalplan vorsehen (Beschluss des Bau- und Grundstücksausschuss vom 28.10.2019 und den Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2020).
langfristige Erweiterungsmöglichkeiten	Die aktuellen Gremienbeschlüsse der der Stadt Ludwigshafen stehen langfristigen Erweiterungen grundsätzlich entgegen.

Kriterium	Eignung des Standortes Ruchheim Am Römig / nördl. A 650
interkommunale Zusammenarbeit	Eine interkommunale Zusammenarbeit ist nicht absehbar. Verbindliche Vereinbarungen zur Entwicklung der Fläche und auch Bestrebungen zur Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft bestehen nicht. Im aktuellen Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Frankenthal wird von dem Gutachter lediglich eine interkommunale Kooperation der Stadt Frankenthal mit der Gemeinde Beindersheim angeregt.

Quelle: cima (2021)

Die Überprüfung des Standortes als Vorranggebiet nach den im rechtskräftigen Regionalplan (2014) enthaltenen Kriterienkatalog für ein Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik²³ macht deutlich, dass die **Fläche allein aufgrund der Größe und der räumlichen Lage** im Stadtgebiet eines Oberzentrums **ohne Einschränkungen geeignet ist**.

Bei allen weiteren Kriterien sind die Voraussetzungen nicht gegeben (Schienenanbindung für den Güterverkehr, geringe bzw. lösbare Nutzungsrestriktionen in Bezug auf Freiraumsicherung / Ressourcen- und Umweltschutz, zeitnahe Flächenverfügbarkeit, langfristige Erweiterungsmöglichkeiten, interkommunale Zusammenarbeit) **bzw. weitergehende Investitionen und planerische Abstimmungsprozesse** (ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die überregionale und regionale Verkehrsnetz, Anbindung an den Schienenpersonenverkehrs) **erforderlich**.

Auftrag zur Prüfung von Alternativflächen

Parallel und unabhängig von den aufgezeigten Entwicklungen erfolgten vom Planungsverband Rhein-Neckar die Arbeiten an der **1. Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar**. Nicht zuletzt aufgrund eines festgestellten Defizits an gewerblichen Flächen in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar, die sich speziell für flächenbeanspruchende Logistikbetriebe eignen, erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans eine Einstufung der Fläche in die **neu geschaffene Kategorie „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“**. Diese Einstufung findet sich sowohl in der Entwurfsfassung vom März 2020 als auch im zweiten Entwurf vom Oktober 2020.

In Verbindung mit dem Beschluss des Stadtrates, die **Fläche nördlich A 650 zukünftig als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan** darzustellen und eine Herausnahme der Fläche als Vorranggebiet Industrie und Logistik im Einheitlichen Regionalplan durch den VRRN zu erreichen, wurde die Verwaltung mit der **Prüfung von Alternativflächen** für gewerbliche Nutzungen beauftragt.

²³ Es ist naheliegend, dass die Anforderungen an das in der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) neu definierte Vorranggebiet für Industrie und Logistik auf jeden Fall diese Kriterien umfasst. Aus gutachterlicher Sicht ist zu prüfen, ob z. B. ein Schienenanschluss für den Güterverkehr, die Anbindung an ein Güterverteilzentrum oder andere besondere Verkehrsinfrastrukturangebote (z. B. Containerterminal, Hafengebiet) zusätzliche Kriterien darstellen sollten.

2.2.3 Schlussfolgerungen für die Prüfung von Alternativflächen

Divergierende Vorstellungen der Regionalplanung und der Kommune sind auf der Grundlage des Gegenstromprinzips zu lösen

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass divergierende Vorstellungen der Regionalplanung auf der einen und einer Kommune auf der anderen Seite unabhängig von der speziellen Situation in Ludwigshafen ein natürliches und regelmäßig auftretendes Konfliktpotenzial darstellen. Sowohl die Bauleitpläne der Gemeinden als auch die Regionalpläne müssen den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprechen und sich ihnen anpassen. Diesen Anpassungspflichten steht die in der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG garantierte Planungshoheit der Gemeinden gegenüber. Im Sinne des Gegenstromprinzips gemäß § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) sind sowohl die Regionalplanung als auch die Kommune aufgefordert, einen Ausgleich zwischen divergierenden Planungsvorstellungen zu erzielen.

Bezogen auf den vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass es aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde ohne einen solchen Ausgleich zu keiner Umsetzung einer gewerblichen Entwicklung nördlich der A 650 kommen wird, wie sie von der Regionalplanung verfolgt wird. Gleichzeitig verliert die Stadt Ludwigshafen am Rhein wesentliche Handlungsspielräume bei der zukünftigen Sicherstellung eines ausreichenden gewerblichen Flächenangebotes, da mögliche Alternativstandorte nur auf der Grundlage einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Einheitlichen Regionalplan planerisch zu realisieren sind.

Eine erneute regionalplanerische Ausweisung der Fläche als Vorranggebiet ist mit dem Wissen, dass die Stadt an diesem Standort keine gewerbliche Nutzung verfolgt, ebenso wie eine ersatzlose Streichung der gewerblichen Fläche nicht zielführend. Sowohl eine erneute Ausweisung der Fläche als Vorranggebiet im Regionalplan als auch das ersatzlose Streichen der Fläche würden das Defizit an gewerblichen Flächen in Ludwigshafen am Rhein vergrößern. Dies kann aus gutachterlicher Sicht weder im Sinne des Verbands Region Rhein-Neckar noch der Stadt Ludwigshafen am Rhein sein.

Prüfung von Alternativstandorten

Mit der externen Beauftragung der vorliegenden Untersuchung verfolgt die Stadt Ludwigshafen am Rhein das Ziel, eine neutrale Diskussionsgrundlage für den weiteren Planungsprozess sowohl innerhalb der Stadt Ludwigshafen am Rhein als auch auf regionaler Ebene zu erhalten.

Sowohl aus den Zielen und Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplans als auch aus den Empfehlungen des Wirtschaftsflächenkonzeptes der Stadt Ludwigshafen am Rhein ist zunächst abzuleiten, dass eine ausreichende **Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen** im Sinne der zukünftigen Entwicklung des Oberzentrums Ludwigshafen übereinstimmendes planerisches **Ziel des Verbandes Metropolregion Rhein-Neckar als auch der Stadt Ludwigshafen am Rhein** ist.

Unbestritten ist, dass der prognostizierte Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Ludwigshafen am Rhein bis zum Jahr 2035 auch unter Einbeziehung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 die vorhandenen Flächenpotenziale übersteigt und somit ein Flächendefizit besteht.

In der regionalen Grundlagenstudie zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans wird für die Stadt Ludwigshafen am Rhein für den Planungszeitraum 2035 eine Flächennachfrage von 50 bis 100 ha (netto) erwartet.²⁴ Das kommunale Wirtschaftsflächenkonzept präzisiert den Bedarf und geht von 94,8 ha (netto) aus. Gleichzeitig weist die Studie nach, dass ein Innenentwicklungspotenzial von lediglich 11,3 ha besteht und auch bei der vollständigen Aktivierung der Potenzialflächen Mittelstandspark und Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 die erwartete Nachfrage nicht durch entsprechende Flächenausweisungen gedeckt wird.

²⁴ CIMA Beratung + Management GmbH (2019, S. 45): Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar. Lübeck.

In Hinblick auf die Größe der alternativen Fläche dient die **Größe des Standortes Am Römig / nördlich A 650 (31,1 ha) als Orientierung**. Da grundsätzlich aber auch eine Kombination von mehreren Standorten als Ersatz in Frage kommt, wurde keine absolute Mindestgröße als Suchkriterium verwandt.

Prüfansatz: Sicherstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes im Stadtgebiet Ludwigshafen am Rhein

Im Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans wird dem Standort Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 zwar durch die Einstufung als „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ eine besondere Eignung für derartige Unternehmen bescheinigt und aus regionaler Sicht eine entsprechende Entwicklung verfolgt; es handelt sich aber nicht um einen rechnerisch abgeleiteten, besonderen regionalen Flächenbedarf, der über den anerkannten Eigenbedarf der Stadt Ludwigshafen hinaus im Stadtgebiet ausgewiesen wird.

Die Fläche und mögliche Alternativstandorte sind daher nicht losgelöst vom übrigen Flächenangebot im Stadtgebiet zu betrachten. Ein ersatzloser Entfall der Flächen nördlich der A 650 würde das unabhängig von dieser Entscheidung mittel- und langfristig erwartete Flächendefizit in Ludwigshafen deutlich verschärfen.

Die Prüfung von Alternativflächen ist daher nicht ausschließlich auf potenzielle Standorte für flächenintensive Betriebe / Logistikbetriebe zu beschränken. Sie erfolgt vor dem Hintergrund der insgesamt erwarteten Flächennachfrage in Ludwigshafen am Rhein und berücksichtigt das insbesondere durch den Standort Mittelstandspark vorhandene übrige Flächenangebot im Stadtgebiet.

Die Prüfung von Standortalternativen impliziert zugleich keine generelle Entscheidung gegen jede Ansiedlung von Logistik- bzw. Distributionsbetriebe im Ludwigshafener Stadtgebiet. Gerade für Betriebe des Produzierenden Gewerbes sind diese Unternehmen vielfach wichtige Partner und für die Qualität des Standortes von besonderer Bedeutung. Das Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigshafen am Rhein (cima (2020, S. 103)) beziffert die Nachfrage für typische Logistikstandorte auf rd. 20 % der gesamten Flächennachfrage; die Hauptnachfrage wird für klassische Gewerbegebiete (38 %) erwartet.

3 Untersuchung der Standorteignung möglicher Ersatzflächen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans haben die zuständigen Fachstellen der Stadt Ludwigshafen am Rhein sechs Flächen identifiziert, die als alternative Standorte zu einer gewerblichen Entwicklung des Standortes Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 in Betracht kommen.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Potenzialflächen (Abb. 5):

- Standort I: Entwicklungsfläche Edigheim-Nord (Ostring) (Stadtteil Edigheim, ca. 4 - 5 ha (brutto))
- Standort II: Entwicklungsfläche Oggersheim, Melm (Stadtteil Oggersheim; ca. 15 – 17 ha (brutto))
- Standort III: Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele (Stadtteil Rheingönheim; ca. 33 - 34 ha (brutto))
- Standort IV: Entwicklungsfläche Rheingönheim, Im Oberfeld (Stadtteil Rheingönheim, ca. 24 - 25 ha (brutto))
- Standort V: Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd / Am unteren Grasweg (Stadtteil Maudach, ca. 27 ha (brutto), wobei ca. 12 ha bereits restriktionsfrei sind)
- Standort VI: Entwicklungsfläche Ruchheim, Oggersheimer Kreuz (Stadtteil Ruchheim, ca. 27 - 28 ha (brutto))

Im Rahmen der vorliegenden Studie werden diese Flächen nach einem einheitlichen Raster in Hinblick auf ihre Eignung als Gewerbestandort überprüft. Die nachfolgenden Kriterien werden bei der Bewertung zu Grunde gelegt. Es ist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Erstaufnahme und -bewertung der Standorte auf der Grundlage vorliegender Planunterlagen und Fachgesprächen mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Ludwigshafen am Rhein handelt. Umfassende Standortuntersuchungen liegen für die sechs Potenzialstandorte nicht vor.

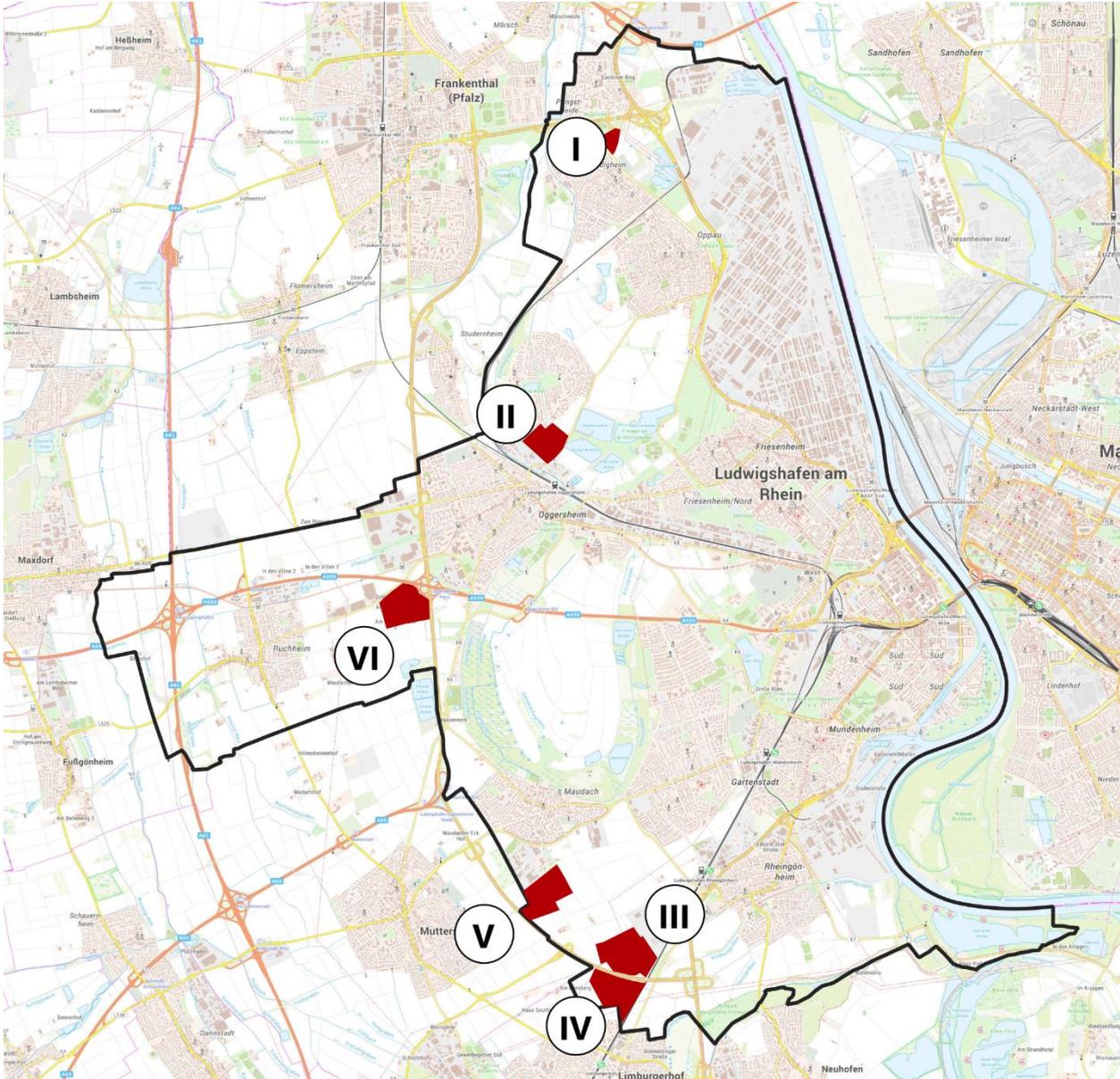
Umweltbelange

- Klima (z. B. Freihaltung von Frischluftschneisen)
- Freiraum und Naturschutz (z. B. Vorhandensein von Schutzgebieten)
- sonstige Umweltbelange (z. B. Landschaftsstruktur und –qualität, Altlasten, Hochwasser, Grundwasserflurabstand)

Infrastruktur

- verkehrliche Erschließung (Anschluss an das überörtliche Straßennetz, Anschluss an das Schienennetz, ÖPNV-Anbindung), Einschätzung der benötigten verkehrlichen Voraussetzungen, Ersteinschätzung der verkehrlichen Belastungen für das Umfeld)
- Technische Infrastruktur (Strom, Wasser / Abwasser, Breitbandversorgung)
- besonderer Erschließungsaufwand

Abb. 5: Übersicht zu den geprüften Ersatzflächen im Stadtgebiet Ludwigshafen am Rhein



Quelle: cima (2021)

Kartengrundlagen: Stadt Ludwigshafen (2020); © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf; ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019) dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

Siedlungsstruktur

- städtebauliche Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur (u. a. Lage zu Wohnstandorten) und Möglichkeiten der Erweiterung bzw. Entwicklung des Standortes
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. Emissionen durch Lärm (Verkehrslärm, Lärm durch Betriebe) oder Schadstoffe, Auslastung vorhandener Infrastruktur)

Eignung der Flächen als Gewerbestandort

- Größe der Fläche
- Standorteignung
- Standortrestriktionen

Sonstige Belange

- z. B. Verfügbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse, Nutzungskonkurrenzen, denkbare Lage für eine interkommunale Zusammenarbeit

Über die Aufnahme und Bewertung der einzelnen Kriterien zu den fünf übergeordneten Themenfeldern hinaus werden die Ergebnisse zu jedem Themenfeld nachfolgend auf der Grundlage einer fünfstufigen Bewertung der Flächen von „hohe Eignung“ bis „keine Eignung“ zusammengefasst. Auf ein zusammenfassendes Gesamtranking wird verzichtet, da zum einen die einzelnen Kriterien nur eingeschränkt bzw. nicht miteinander zu vergleichen sind und zum anderen es sich um eine begrenzte Anzahl von sechs Standorten handelt, die in einer zusammenfassenden qualitativen Wertung betrachtet werden können (Kap. 4).

Abb. 6: Bewertungskategorien zur zusammenfassenden Einordnung der Einzelergebnisse der sieben übergeordneten Themenfelder

Kategorie	Merkmalsbeschreibung (Auswahl)
hohe Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewerbliche Nutzung stimmt mit Vorgaben in Form standortspezifischer Aussagen aus Fachgutachten, Bauleitplänen etc. überein ▪ Standort ist für eine gewerbliche Nutzung geeignet bzw. mit geringem Aufwand herzustellen ▪ keine sensiblen Nutzungen in Umfeld und ausreichende Größe des Gesamtgebietes
Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewerbliche Nutzung entspricht den generellen konzeptionellen Vorgaben aus Fachgutachten etc., keine grundsätzlichen Restriktionen erkennbar ▪ Standort ist für gewerbliche Nutzungen mit üblichem Aufwand herstellbar
weder / noch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewerbliche Nutzung steht grundsätzlich im Einklang mit konzeptionellen Vorgaben, es bestehen jedoch erkennbare Konflikte
geringe Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewerbliche Nutzung widerspricht den allgemeinen Vorgaben aus Fachgutachten ▪ Standort ist für gewerbliche Nutzung nur mit höherem Aufwand nutzbar ▪ Konfliktpotenzial durch angrenzende Nutzungen erfordert gesonderte Maßnahmen
keine Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewerbliche Nutzung steht im direkten Widerspruch zu standortspezifischen Empfehlungen aus Fachgutachten, Bauleitplänen etc. ▪ Standort ist für gewerbliche Nutzung nur mit übermäßigem Aufwand nutzbar ▪ hohes Konfliktpotenzial durch angrenzende Nutzungen, das auch durch gesonderte Maßnahmen nicht / kaum zu kompensieren ist

Quelle: cima (2021)

Der Bewertung der verschiedenen Standorte anhand der genannten fünf Kriterienbereiche werden jeweils Aussagen zu planerischen Aspekten auf Ebene der Regionalplanung und der kommunalen Planung vorgelegt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um eine Darstellung der planerischen IST-Situation; aufgrund der Aufgabenstellung („Identifizierung möglicher und bislang planungsrechtlich nicht gesicherter Ersatzflächen für den Standort Ruchheim Am Römig / nördl. A 650“) sind in allen Fällen entsprechende Planverfahren erforderlich.

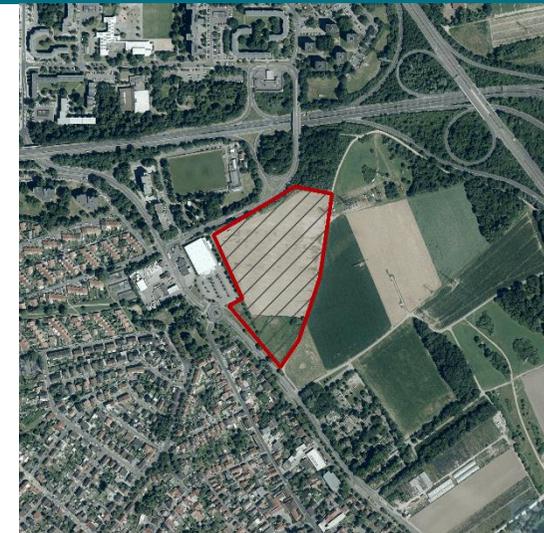
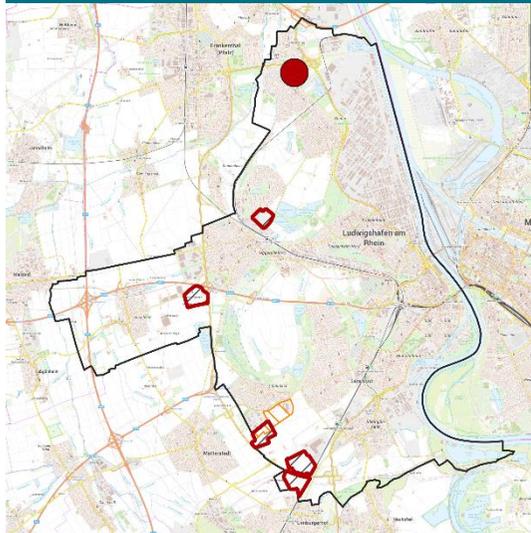
Regionalplanung

- Darstellung der Flächen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014)
- Darstellung der Flächen im Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Stand Oktober 2020)

Kommunale Planung

- Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Einstufung der Flächen in städtischen Entwicklungskonzepten, Planwerken etc.

Standort I – Entwicklungsfläche Edigheim-Nord (Ostring) (Stadtteil Edigheim, ca. 4 - 5 ha (brutto))



Regionalplanung

- Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (2014) stellt die Fläche mit den Restriktionen „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Grünzäsur“ dar.
- Die Fläche wird im Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) als „Entwicklungsfläche gewerblicher Bauflächen“ dargestellt und zudem als restriktionsfreier Bereich eingestuft.
- Die Fläche entspricht der Forderung nach Anbindung von Neuausweisungen an vorhandene Siedlungsbereiche.
- Aufgrund des Flächenumfangs von ca. 4 - 5 ha hat die Fläche eine nur begrenzte regionalplanerische Bedeutung.

Aufgrund der Einstufung des Standortes als „Entwicklungsfläche gewerblicher Bauflächen“ und der Rücknahme von Restriktionen im Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020), ist von einer regionalplanerischen Zustimmung auszugehen.

**Kommunale
Planung**

- Im FNP wird der Standort als Allgemeine Grünfläche dargestellt.
- Differenzierte stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen liegen für den Standort nicht vor.
- Das Wirtschaftsflächenkonzept enthält keine standortspezifischen Empfehlungen.

Einer Arrondierung des Siedlungsbereichs Edigheim stehen keine direkten, standortbezogenen Zielaussagen der Stadt Ludwigshafen entgegen; ein FNP-Änderungsverfahren ist u. a. Voraussetzung für die Flächenmobilisierung.

Umweltbelange

- **Mensch:** Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich III und IV (mittlerer Bereich), ggfs. sind für eine gewerbliche Nutzung entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Westlich des Ostring befinden sich der Siedlungsbereich Edigheim; emissionsrechtliche Einschränkungen sind zu erwarten.
- **Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt:** Es besteht artenschutzrechtlicher Schutz von Singvögeln. Der überwiegende Teil der Fläche entspricht dem Biotoptyp Acker, auf kleineren Teilflächen finden sich weitere Biotoptypen (u. a. Baumgruppen, ruderalisierte Fettwiesen).
- **Landschaft:** Die Fläche hat eine Bedeutung für die Biotopvernetzung und die Naherholung, im Einheitlichen Regionalplan wird der Bereich jedoch als restriktionsfreier Bereich dargestellt.
- **Klima / Luft:** Das Gebiet hat eine mittlere klimaökologische Bedeutung als Ausgleichsfläche.
- **Boden:** Auf der Fläche befinden sich ungeordnete Ablagerungen.
- **Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter:** Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Es sind weitere Untersuchungen bezüglich des Lärms und der Lufthygiene sowie vertiefende Bodenuntersuchungen im Fall einer Bebauung notwendig. Eine Bebauung ist nur für nicht-störendes Gewerbe unter Auflagen möglich. Hier müssen ggf. Nachweise / Prüfungen bei der Planung vorgelegt werden.



Infrastruktur

- **Verkehr:** Die örtliche und regionale Erreichbarkeit ist durch die direkte Lage an der B 9 als sehr gut einzustufen; das Autobahnkreuz LU-Nord ist über die B 9 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung ist über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben; eine Straßenbahn- oder S-Bahnhaltestelle befindet sich nicht in fußläufiger Entfernung; die Fuß- und Radwegeverbindungen sind bei der weiteren Planung zu beachten.
- **Techn. Infrastruktur:** Die Anbindung an den überwiegenden Teil der technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Breitbandanschluss) ist nach einer Ersteinschätzung mit einem vergleichsweise geringen Aufwand grundsätzlich möglich. Vor allem bezgl. des Anschlusses an die Gasversorgung ist ein erhöhter Aufwand zu erwarten.

Es ist von keinen besonderen infrastrukturellen Aufwendungen für die äußere Erschließung auszugehen.



Siedlungsstruktur

- **Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur:** Die Fläche wird im Westen durch die Straße Ostring vom Wohnbereich Edigheim getrennt; eine gewerbliche Entwicklung kann sich in geeigneter Form in die Siedlungsentwicklung einfügen.
- **Auswirkungen auf die Nachbarschaft:** Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet sind die Emissionen möglichst gering zu halten.



Unter Berücksichtigung der nah gelegenen Wohnbebauung bei der weiteren Planung ist die Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

**Eignung der Fläche als
Gewerbestandort**

- **Größe:** Es handelt sich um einen kleineren Entwicklungsbereich ohne größere Reservepotenziale.
- Die räumliche Nähe zum BASF-Gelände bietet besondere Standortvorteile für BASF-Kontraktoren; darüber hinaus ist die Fläche insbesondere für kleinere / mittlere Betriebe aus dem Norden von Ludwigshafen bei notwendigen Verlagerungen interessant.
- **Umfeld / Image der Fläche:** Das Gelände ist von der B 9 aus gut sichtbar; das Image des Standortes beeinträchtigende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden.
- **Auflagen:** Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe nicht für stärker emittierende Betriebe geeignet.



Der Standort stellt eine geeignete Abrundung des Flächenangebotes im Umfeld der BASF bzw. im nördlichen Stadtgebiet dar. Aufgrund der begrenzten Größe hat die Fläche aber nur eine nachgeordnete Bedeutung für die gesamtstädtische Flächenvorsorge.

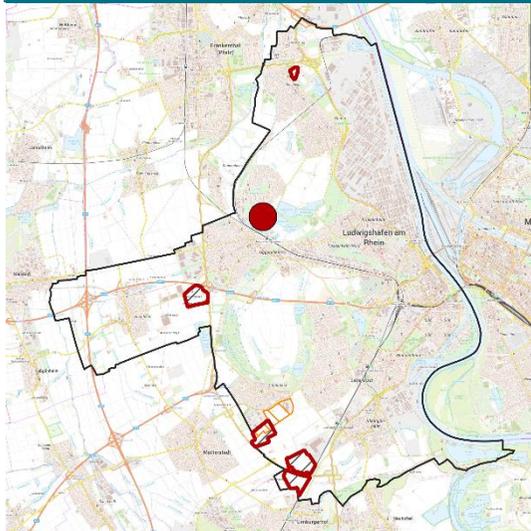
Sonstige Belange

- Der überwiegende Teil der Fläche befindet sich im städtischen Besitz.
- Das Grundstück ist aktuell nicht bebaut.
- Ein Teil der Fläche stellt eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 596 „Oppenauer Straße Südost“ mit integrierter Versickerungsmulde dar.



Aufgrund der Besitzverhältnisse ist von einer auch kurzfristigen Verfügbarkeit auszugehen.

Standort II – Entwicklungsfläche Oggersheim, Melm (Stadtteil Oggersheim; ca. 15 - 17 ha)



Regionalplanung

- Die Fläche wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) mit den Restriktionen „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Grünzäsur“ dargestellt.
- Der Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) stellt die Fläche als „Entwicklungsfläche gewerblicher Bauflächen“ dar, sie wird zudem als restriktionsfreier Bereich eingestuft.
- Die Fläche erfüllt die Forderung nach Anbindung von Neuausweisungen / Erweiterungen an vorhandene Siedlungsbe-
reiche.

Aufgrund der Einstufung des Standortes als „Entwicklungsfläche gewerblicher Bauflächen“ und der Rücknahme von Restriktionen im Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) ist von einer regionalplanerischen Zustimmung auszugehen.

Kommunale Planung	<ul style="list-style-type: none"> Im FNP ist der Bereich als Allgemeine Grünfläche dargestellt. <p>Aus gutachterlicher Sicht wird dieser Standort als mögliches Flächenangebot für bestehende Betriebe betrachtet; ein FNP-Änderungsverfahren ist u. a. Voraussetzung für die Flächenmobilisierung.</p>	
Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> Mensch: Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich II (geringe Belastung). Durch die angrenzenden Siedlungen und das bestehende Kalksandsteinwerk bestehen schon heute Nutzungskonflikte. Außerdem grenzt die Fläche an ein Naherholungsgebiet. Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt: Innerhalb der Gehölzstrukturen ist mit dem Brutvorkommen von Singvögeln zu rechnen, hier sind Artenschutzbelange zu berücksichtigen. Die nördliche Hälfte der Fläche (7,5 ha) besteht aus Gebüsch und Baumgruppen (Sukzessionsfläche). Landschaft: Die Fläche dient als Trittsteinbiotop. Klima / Luft: Eine Bebauung würde zu einer deutlichen Verkleinerung der Roßfläche führen. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche, besonders für die Bereiche Melm, Friesenheim und Froschlache. Es befinden sich keine für den Immissionsschutz relevanten Betriebe in unmittelbarer Nähe. Die Sicherheitsabstände können problemlos eingehalten werden. Wasser: Der Grundwasserflurabstand beträgt auf dem Gebiet nur zwei Meter. Boden: Es handelt sich um ein Altlastengebiet in Form von einer verfüllten Kiesgrube. Die südliche Hälfte der Fläche (7,5 ha) dient als Lagerfläche bzw. besteht aus Aufschüttungen. Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter: Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. <p>Es sollte nur nicht-störendes Gewerbe vorgesehen werden (siehe Auflagen aus Klimagutachten). Außerdem sind ggf. entsprechende Schallschutzmaßnahmen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Singvögel zu treffen. Insgesamt ist zu beachten, dass die Fläche bereits heute z. T. gewerblich genutzt wird und unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes nur begrenzt eine Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgen würde. Eine Nutzungsempfehlung erfolgt hinsichtlich der Umweltbelange nur für die südliche Gebietshälfte.</p>	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Verkehr: Die örtliche und regionale Erreichbarkeit für den MIV ist als nicht zufriedenstellend zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz, der Standort ist 3 – 3,5 km von der nächsten Autobahnauffahrt entfernt. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist hingegen durch verschiedene Bushaltestellen in wenigen hundert Metern Entfernung (Rosenwörthstraße, Karl-Dillinger-Straße, Buschwegbrücke – alle im 20-Minuten Takt), der Straßenbahnumsteigemöglichkeit Hans-Warsch-Platz (ca. 800 m – ca. 1 km) und dem S-Bahnhaltepunkt Oggersheim (ca. 1 km) insgesamt als gut zu bewerten. Techn. Infrastruktur: Die Anbindung an die Gas-, Strom- und Breitbandversorgung ist nach einer Ersteinschätzung mit vergleichsweise geringem Aufwand grundsätzlich möglich. Aus entwässerungstechnischer Sicht ist aufgrund des 	

geringen Flurabstands zum Grundwasser und bestehender Altlasten ein hoher Investitions- bzw. Erschließungsaufwand zu erwarten. Eine Ersteinschätzung bezüglich der Wasserversorgung bedarf weiterer Untersuchungen.

Eine umfangreichere gewerbliche Entwicklung ist vor dem Hintergrund der verkehrlichen Anbindung kritisch zu bewerten.

Siedlungsstruktur

- **Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur:** Das Gelände grenzt an die westlich gelegene Wohnbebauung der Siedlung Melm; eine begrenzte Erweiterung des südlich gelegenen Gewerbebereichs kann unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen erfolgen.
- **Auswirkungen auf die Nachbarschaft:** Es ist ein Schutzabstand und eine städtebauliche Abgrenzung zur Wohnbebauung Melm erforderlich.



Eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung ist in Hinblick auf die Integration in die Siedlung Melm im Stadtteil Oggersheim kritisch zu bewerten. Eine begrenzte Erweiterung in Verbindung mit dem vorhandenen Gewerbebereich wird befürwortet.

**Eignung der Fläche als
Gewerbestandort**

- **Größe:** Die Fläche stellt mit 15 – 17 ha eine ausreichend große Entwicklungsfläche dar, sofern sich durch die eingeschränkte Bebaubarkeit des Standortes etc. keine umfangreicheren Einschränkungen ergeben.
- **Besondere Eignung:** Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind Ansiedlungen mit hohem Anspruch an die Repräsentativität des Standortes nicht zu erwarten. Der Standort bietet geeignete Voraussetzungen für flächenbeanspruchende Betriebe des Baugewerbes, der Recyclingwirtschaft etc.
- **Verkehrliche Erreichbarkeit:** Der Standort verfügt über keine leistungsfähige innerörtliche bzw. regionale Verkehrsanbindung.
- **Umfeld / Image der Fläche:** Standortprägend ist der bestehende Kalksandsteinverarbeitende Betrieb.
- **Auflagen:** Durch die früheren Nutzungen sind erhöhte Auflagen durch Schadstoffbelastungen und eingeschränkte Tragfähigkeit zu erwarten.



Die Fläche weist nur für ausgewählte Branchen / Nachfragegruppen eine besondere Eignung auf. Umfangreichere gewerbliche Entwicklungen sollten aus gutachterlicher Sicht u. a. aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der ungeklärten Fragen zur Bebaubarkeit der Fläche nicht zu den Zielen der Stadtentwicklung gehören.

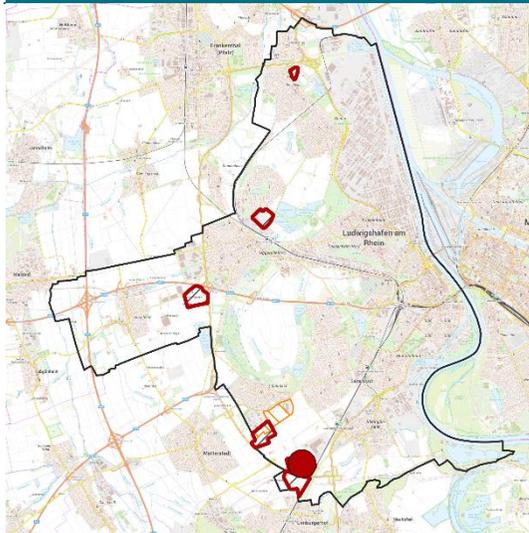
Sonstige Belange

- Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit in Teilen als Lagerfläche genutzt.
- Es bestehen rechtliche Bindungen durch die Bebauungspläne 125a „Stadtteilverbindung Melm-Oggersheim“ und 625 „Nahversorgung Melm“ bezüglich der dauerhaften Bepflanzung und Entsiegelung im Gebiet.



Es besteht eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Besitzverhältnisse.

Standort III – Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele (Stadtteil Rheingönheim; ca. 33 - 34 ha)



Regionalplanung

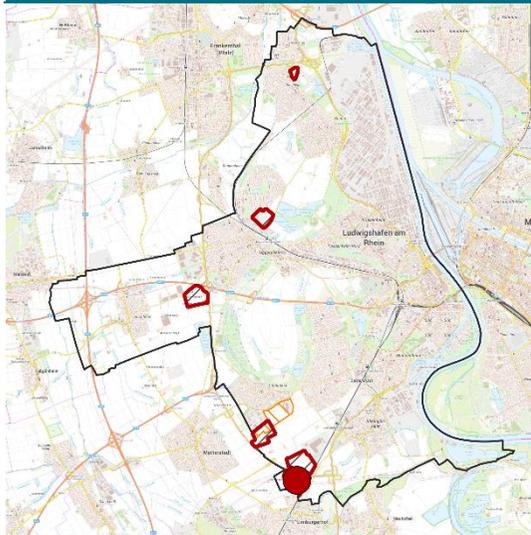
- Die Fläche liegt in einem regionalen Grünzug und ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die Darstellungen der Fläche in dem Regionalplan aus dem Jahr 2014 und in dem Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) sind identisch.
- Die Fläche grenzt an einen vorhandenen gewerblichen Bereich (Fa. Vögele).
- Auf der Fläche befinden sich Hochspannungsfreileitungen.
- Die Fläche bietet die Option für einen schienengebundenen ÖPNV-Anschlusses.

Der Standort bietet mit ca. 33 – 34 ha das Potenzial für einen größeren zusammenhängenden gewerblichen Bereich. Eine Entwicklung dieses Bereiches für eine gewerbliche Nutzung erfordert eine Änderung des Regionalplans.

Kommunale Planung	<ul style="list-style-type: none"> Im FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. <p>Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist u. a. ein FNP-Änderungsverfahren Voraussetzung für die Flächenmobilisierung.</p>						
Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> Mensch: Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich III und IV (mittlere Belastungsstufe); entsprechende Schutzmaßnahmen sind ggfs. erforderlich. Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt: Im Bereich der Ackerflächen steht der Kiebitz unter Artenschutz. Ein Brutnachweis des Kiebitzes kann einer Entwicklung entgegen stehen. Landschaft: Die Verbindungsfunktion dieser Fläche zwischen den Landschaftsräumen Maudacher Bruch und Rehbachtal mit Fuß- und Radwegen sowie Trittsteinbiotopen soll erhalten bleiben. Klima / Luft: Während dem südlichen Bereich der Fläche nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichsfläche zugesprochen wird, gilt der nördliche Teil als Bereich mit hoher klimatischer Bedeutung. Eine kombinierte Entwicklung der Standorte III (Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele), IV (Rheingönheim, Im Oberfeld) und V (Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd) wird aufgrund der klimatischen Auswirkungen nicht empfohlen. Wasser: - Boden: Die Fläche besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlichen Flächen; auf einer kleineren Teilfläche finden sich Aufschüttungen aus einem früheren Deponiebetrieb. Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter: Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. <p>In Hinblick auf die Umweltbelange ist primär zu beachten, dass eine kombinierte Entwicklung der Standorte III (Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele), IV (Rheingönheim, Im Oberfeld) und V (Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd) und ein hierdurch entstehendes gewerbliches Entwicklungsband der drei Flächen mit dem Betriebsgelände der Firma Vögele aufgrund der zu erwartenden klimatischen Auswirkungen und der Verbindungsfunktion zwischen den Landschaftsräumen Maudacher Bruch und Rehbachtal kritisch zu sehen ist.</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Verkehr: Die örtliche und regionale Erreichbarkeit für den MIV ist bei einer Anbindung an die B 9 bzw. die B 44 als sehr gut zu bewerten. Ein direkter Anschluss an die B9 / B44 ist in Hinblick auf technische Machbarkeit und Kosten zu prüfen. Die nächste Autobahnanschlussstelle wäre in diesem Fall in vier Fahrminuten ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen (Dreieck Oggersheim). Die nächsten S-Bahn-Haltepunkte befinden sich am Bahnhof Rheingönheim sowie in Limburgerhof und sind jeweils ca. 1,5 km Fußweg entfernt. Aufgrund der Größe des Gebietes ist – auch in Verbindung mit der vorhandenen Betriebsstätte der Fa. Vögele – bei einer Flächenentwicklung ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes zu prüfen (zusätzliche Haltepunkte (SPNV / ÖPNV) bzw. Intensivierung der Taktung). Der Standort ist sehr gut an das überörtliche Radverkehrsnetz angebunden. Der Standort bietet zudem die Option eines Gleisanschlusses für die anzusiedelnden Unternehmen. 	<table border="1"> <tr> <td></td> <td style="background-color: lightgreen;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Techn. Infrastruktur: Für diese Fläche wird ein erhöhter Investitions- und Erschließungsaufwand erwartet, da er sich außerhalb der bestehenden Versorgungsnetze befindet. Die nächste Anschlussstelle verschiedener Versorgungsnetze (u. a. Wasser, Gas) befindet sich an der K 7. Es müssen somit über eine vergleichsweise weite Distanz Verbindungen vom Standort zu Anschlusspunkten des Versorgungsnetzes geschaffen werden. <p>Den Standort zeichnet aufgrund der direkten Lage an der B 9 eine hohe Lagegunst aus. Trotz der Größe des Gebietes wird von einer leistungsfähigen und wirtschaftlich darstellbaren Verkehrsanbindung ausgegangen. Bereits aufgrund der Größe des Gebietes ist eine abschließende Erstbewertung des äußeren Erschließungsaufwandes jedoch nicht möglich.</p>						
<p>Siedlungsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur: Das Gelände grenzt an eine gewerbliche Nutzung (Betriebsgelände der Fa. Vögele) an und stellt daher keine isolierten Gewerbestandort dar; im direkten Umfeld befinden sich keine sensible Nutzung, die zu einer Konfliktsituation führt (z.B. Wohnsiedlungen). ▪ Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Es befinden sich keine sensiblen Nutzungen im direkten Umfeld. <p>Der Standort ist trotz seiner Größe in geeigneter Form in die Siedlungsstruktur der Stadt Ludwigshafen einfügbar. Die Ausbildung eines geschlossenen Gewerbebandes zwischen Rheingönheim und Limburgerhof ist planerisch auszuschließen.</p>	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: green;">■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </table>	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■			
<p>Eignung der Fläche als Gewerbestandort</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größe: Die Fläche bietet die Möglichkeit der zusammenhängenden Entwicklung eines größeren Gewerbestandortes zur Deckung des nachgewiesenen Flächenbedarfs. ▪ Besondere Eignung: Der Standort bietet über die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (vorausgesetzt ein direkter Anschluss an die B9 / B44 ist in Hinblick auf technische Machbarkeit und Kosten realisierbar) weitere Standortvorteile (keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung, flexibel gestaltbare Grundstückszuschnitte, Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr für die Beschäftigten, Option eines Gleisanschlusses); die Größe des Gebietes eröffnet auch die Möglichkeit einer Zonierung und differenzierten Flächenentwicklung in Hinblick auf Nutzer und Standortanforderungen. Neben vorwiegend überregional tätigen Unternehmen kommt der Standort auch für lokal bzw. regional tätige Unternehmen in Betracht (Entfernung zur Innenstadt: MIV 15 Min., ÖPNV: 5 Min (ab Bf. Rheingönheim)). ▪ Umfeld / Image der Fläche: Aufgrund der Größe besteht die Chance zur Herausbildung eines eigenständigen Images des Standortes. ▪ Auflagen: Besondere Auflagen sind nicht zu beachten. <p>Die Entwicklungsfläche bietet gute Standortqualitäten für ein breites Spektrum von Nutzern.</p>	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: green;">■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </table>	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■			
<p>Sonstige Belange</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. <p>Für den Erwerb der Grundstücke ist ein entsprechender Zeitbedarf zu berücksichtigen.</p>	<table border="1"> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td style="background-color: orange;">■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </table>	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■			

Standort IV – Entwicklungsfläche Rheingönheim, Im Oberfeld (Stadtteil Rheingönheim, ca. 24 - 25 ha)



Regionalplanung

- Die Fläche liegt im regionalen Grünzug / Grünzäsur und wird als Vorranggebiet Landwirtschaft eingestuft. Die Darstellungen der Fläche in dem Regionalplan aus dem Jahr 2014 und in dem Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) sind identisch.
- Auf der Fläche befinden sich Hochspannungsfreileitungen.
- Der Standort bietet die Option für eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung mit der Nachbarkommune Limburgerhof; es liegen aber keine Zielaussagen für eine interkommunale Zusammenarbeit vor.
- Ohne eine interkommunale Kooperation handelt es sich um die Entwicklung eines Gewerbestandortes ohne Anbindung an bestehende Siedlungsflächen.

Eine Entwicklung dieses Bereiches für eine gewerbliche Nutzung erfordert eine Änderung des Regionalplans.

Kommunale Planung	<ul style="list-style-type: none"> Im FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. <p>Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist u. a. ein FNP-Änderungsverfahren Voraussetzung für die Flächenmobilisierung.</p>						
Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> Mensch: Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich III und IV (mittlere Belastungsstufe); entsprechende Schutzmaßnahmen sind ggfs. erforderlich. Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt: Im Bereich der Ackerflächen steht der Kiebitz unter Artenschutz. Ein Brutnachweis des Kiebitzes kann einer Entwicklung entgegenstehen. Landschaft: Die Fläche hat eine Verbindungsfunktion zwischen verschiedenen Biotopen. Klima / Luft: Die Fläche hat eine hohe klimaökologische Bedeutung als Abstands- / Ausgleichsfläche für Limburgerhof. Eine kombinierte Entwicklung der Standorte III (Entwicklungsfläche südlich Vögele), IV (Rheingönheim, Im Oberfeld) und V (Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd) wird aufgrund der klimatischen Auswirkungen nicht empfohlen. Wasser: - Boden: Die Fläche wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es sind ungeordnete Ablagerungen auf der Fläche vorhanden, allerdings nur auf sehr kleinen Flächen und mit einer untergeordneten Bedeutung. Der Boden hat eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter: Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. <p>In Hinblick auf die Umweltbelange ist primär zu beachten, dass eine kombinierte Entwicklung der Standorte III (Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele), IV (Rheingönheim, Im Oberfeld) und V (Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd) und ein hierdurch entstehendes gewerbliches Entwicklungsband der drei Flächen mit dem Betriebsgelände der Firma Vögele aufgrund der zu erwartenden klimatischen Auswirkungen kritisch zu sehen ist.</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Verkehr: Die örtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit für den MIV ist bei einer Anbindung an die B 9 bzw. die B 44 als sehr gut zu bewerten. Ein direkter Anschluss an die B9 / B44 ist in Hinblick auf technische Machbarkeit und Kosten zu prüfen. Die nächsten S-Bahn-Haltestellen befindet sich in Limburgerhof und ist a. 1,5 km Fußweg entfernt. Die Möglichkeit eines betrieblichen Gleisanschlusses ist ggfs. zu prüfen. Techn. Infrastruktur: Wie auch der vorgehende Standortbereich III, befindet sich diese Prüffläche deutlich außerhalb des bestehenden Versorgungsnetzes der Stadt Ludwigshafen. Aufgrund der zusätzlichen Entfernung und der bei der Erschließung zu querenden B 9 ist bei diesem Standort der höchste Investitions- und Erschließungsaufwand zu erwarten. <p>Den Standort zeichnet aufgrund der direkten Lage an der B 9 eine hohe Lagegunst aus. In geringer Entfernung befindet sich mit dem Bahnhof Limburgerhof ein Anschluss an den SPNV. Aufgrund der Größe des Gebietes ist eine abschließende Erstbewertung des äußeren Erschließungsaufwandes nicht möglich.</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					

Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur: Durch eine interkommunale Flächenentwicklung ist eine Anbindung an die Siedlungsfläche Limburgerhof möglich. Bislang bestehen keine Kooperationsabsichten, so dass zunächst von einer städtebaulich nicht integrierten Flächenentwicklung ausgegangen wird. ▪ Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Im Umfeld bestehen keine sensiblen Nutzungen. 	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						
<p>Ohne eine interkommunale Kooperation handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Flächenentwicklung, die einen klimatologisch sensiblen Freiraum betrifft.</p>								
Eignung der Fläche als Gewerbestandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größe: Die Entwicklungsfläche bietet die Möglichkeit eines Gewerbegebietes mittlerer Größe. ▪ Besondere Eignung: Der Standort bietet über die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (vorausgesetzt ein direkter Anschluss an die B9 / B44 ist in Hinblick auf technische Machbarkeit und Kosten realisierbar) weitere Standortvorteile (keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung, flexibel gestaltbare Grundstückszuschnitte, Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr für die Beschäftigten, Option eines Gleisanschlusses). Aufgrund der räumlichen Entfernung zum übrigen Stadtgebiet Ludwigshafen besteht eine eingeschränkte Attraktivität für vorhandene Unternehmen aus Ludwigshafen. ▪ Umfeld / Image der Fläche: im Umfeld befinden sich keine standortprägenden Nutzungen. ▪ Auflagen: Besondere Auflagen sind nicht zu beachten. 	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						
<p>Der Standort weist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eine besondere Eignung für regional bzw. überregional tätige Unternehmen auf; für viele Ludwigshafener Firmen dürfte die Fläche aufgrund der peripheren Lage an der Stadtgrenze von Ludwigshafen weniger attraktiv sein.</p>								
Sonstige Belange	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - 	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						

Standort V – Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd (Stadtteil Maudach, ca. 27 ha (davon ca. 12 ha bereits restriktionsfrei))



HINWEIS:

- Bei der Entwicklungsfläche „Erweiterung Maudach-Süd“ handelt es sich um eine ca. 27 ha große Fläche, die eine südliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Maudach-Süd darstellt (rot markierte Fläche im Luftbild). Ca. 12 ha hiervon sind sowohl im Regionalplan aus dem Jahr 2014 als auch im Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans restriktionsfrei dargestellt (orange markierte Fläche im Luftbild, die innerhalb der rot markierten Fläche liegt). Die nachfolgenden Einordnungen gemäß der Bewertungsstufen 1 – 5 (von 1 = „hohe Eignung“ bis 5 „sehr geringe Eignung“) beziehen sich auf die rot markierte Fläche, die bisher nicht restriktionsfrei ist. Die östlich an das Gewerbegebiet angrenzende restriktionsfreie Fläche außerhalb der roten Markierung, wird in dieser Untersuchung nicht betrachtet.

Regionalplanung

- Der unmittelbar an das Gewerbegebiet anschließende Bereich wird als sonstige Fläche und als Teilbereich ohne Festlegungen (restriktionsfrei) dargestellt. Die Darstellungen der Fläche in dem Regionalplan aus dem Jahr 2014 und in dem Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) sind identisch.
- Der südliche Teilbereich liegt im regionalen Grünzug / Grünzäsur und wird als Vorranggebiet Landwirtschaft eingestuft.
- Die Flächen grenzen an das vorhandene Gewerbegebiet Maudach-Süd an, so dass die von der Regionalplanung geforderte Anbindung von gewerblichen Entwicklungsflächen an bestehende Siedlungsflächen gegeben ist.

Eine Entwicklung dieses Bereiches für eine gewerbliche Nutzung erfordert eine Änderung des Regionalplans. Teile der Entwicklungsfläche sind im Einheitlichen Regionalplan als restriktionsfreier Bereich gekennzeichnet.

Kommunale Planung

- Im FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Ludwigshafen enthält den Hinweis, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes Maudach-Süd als eine mögliche Ersatzfläche für den Wegfall der Entwicklungsfläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 zu prüfen ist.

Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist u. a. ein FNP-Änderungsverfahren Voraussetzung für die Flächenmobilisierung.

Umweltbelange

- **Für alle Schutzgüter gilt:** Aufgrund der räumlichen Nähe sollte eine abgestimmte Entwicklung der Standorte III, IV und V erfolgen; Bedenken bestehen in Hinblick auf die Umweltbelange gegen eine Entwicklung aller drei Standorte.
- **Mensch:** Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich III und IV (mittlere Belastungsstufe); entsprechende Schutzmaßnahmen sind ggfs. erforderlich. In Hinblick auf die zulässigen Emissionen sind vertiefende Gutachten erforderlich, um die Wirkung auf benachbarte Wohnbaugebiete zu berücksichtigen.
- **Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt:** Die Fläche stellt ein potenzielles Kiebitzgebiet dar.
- **Landschaft:** Die Fläche dient der Biotopvernetzung (Lage innerhalb der Grünverbindung Maudacher Bruch – Rehbachtal).
- **Klima / Luft:** Die Fläche hat eine mittlere klimaökologische Bedeutung. Es befinden sich keine für den Immissionsschutz relevanten Betriebe in unmittelbarer Nähe. Die Sicherheitsabstände können ohne Schwierigkeiten eingehalten werden. Es sollte aber nur nicht-störendes Gewerbe vorgesehen werden.
- **Wasser:** -
- **Boden, Fläche:** Im Boden befinden sich registrierte Altablagerungen und ungeordnete Ablagerungen; der Boden hat eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.
- **Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter:** Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



In Hinblick auf die Umweltbelange ist primär zu beachten, dass eine kombinierte Entwicklung der Standorte III (Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele), IV (Rheingönheim, Im Oberfeld) und V (Erweiterung GE-Gebiet Maudach-Süd) und ein hierdurch entstehendes gewerbliches Entwicklungsband der drei Flächen mit dem Betriebsgelände der Firma Vögele aufgrund der zu erwartenden klimatischen Auswirkungen und der Verbindungsfunktion zwischen den Landschaftsräumen Maudacher Bruch und Rehbachtal kritisch zu sehen ist.

Infrastruktur

- **Verkehr:** Die örtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit für den MIV ist aufgrund der vorhandenen Anschlussstelle Maudach an die B 9 als sehr gut zu bewerten. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt befindet sich außerhalb der



fußläufigen Erreichbarkeit. Das bestehende Gewerbegebiet Maudach-Süd ist über eine Bushaltestelle an der Hauptzufahrt Torfstecherring in das ÖPNV-Netz eingebunden.

- **Techn. Infrastruktur:** Die Anbindung dieses Standortes an die technische Infrastruktur kann nach einer Ersteinschätzung über das angrenzende Gewerbegebiet Maudach Süd erfolgen. Es ist ein vergleichsweise geringer Aufwand für die Anbindung an die technische Infrastruktur zu erwarten. Eine Versorgung des Standortes mit Breitband-Anschlüssen ist grundsätzlich möglich.

Den Standort zeichnet aufgrund der direkten Lage an der B 9 eine hohe verkehrliche Lagegunst aus. Die Erschließung kann über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen, detaillierte Prüfungen sind aber erforderlich.

Siedlungsstruktur

- **Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur:** Die Entwicklungsfläche stellt die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dar; unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzlauge wird aus gutachterlicher Sicht einer Erweiterung des Gebietes in südlicher Richtung zugestimmt.
- **Auswirkungen auf die Nachbarschaft:** Die Freiraumfunktion der Erweiterungsfläche ist in Zusammenhang mit den Entwicklungsflächen III und IV zu beachten.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Maudach-Süd in südlicher Richtung ist aus gutachterlicher Sicht zuzustimmen, da eine verträgliche Integration in die vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen herstellbar ist.

--	--	--	--	--

Eignung der Fläche als Gewerbebestandort

- **Größe:** Die Entwicklungsfläche bietet die Möglichkeit für eine begrenzte Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes.
- **Besondere Eignung:** Aufgrund der vorliegenden Planungen hat die Entwicklungsfläche eine besondere Bedeutung für die Standortsicherung und -erweiterung eines ansässigen Betriebes. Es ist von einem Interesse des Unternehmens an der Belegung von ca. 11,5 ha – 12,5 ha der Erweiterungsfläche auszugehen.
- Der Standort bietet darüber hinaus aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit und weiterer Standortvorteile (keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung, keine vorhandenen Nutzungen mit imageschädigender Wirkung) eine hohe Attraktivität für ein breites Spektrum von Unternehmen sowohl aus dem Gebiet von Ludwigshafen als auch von außerhalb.
- **Umfeld / Image der Fläche:** im Umfeld befinden sich keine standortprägenden Nutzungen.
- **Auflagen:** Besondere Auflagen sind nicht zu beachten.

Aufgrund vorliegender Planungen kommen ca. 11,5 – 12,5 ha der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Maudach-Süd insbesondere für ein bereits ansässiges Unternehmen in Betracht. Darüber hinaus besitzt die Fläche eine hohe Standortattraktivität für Unternehmen sowohl aus dem Gebiet von Ludwigshafen als auch von außerhalb. Es ist von einer zügigen Vermarktung der Flächen auszugehen.

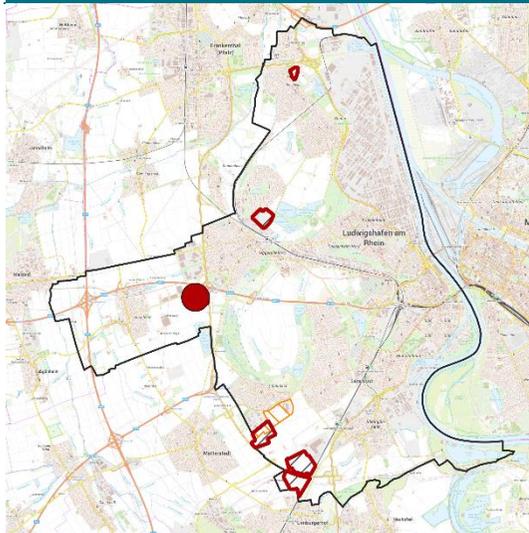
--	--	--	--	--

Sonstige Belange

- -

--	--	--	--	--

Standort VI – Entwicklungsfläche Ruchheim, Oggersheimer Kreuz (Stadtteil Ruchheim, ca. 27 - 28 ha)



Regionalplanung

- Die Fläche liegt in einem regionalen Grünzug mit mindestens 400 Metern Breite in einer Grünzäsur sowie in einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“. Die Darstellungen der Fläche in dem Regionalplan aus dem Jahr 2014 und in dem Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Okt. 2020) sind identisch.
- Die Fläche ist nicht an einen vorhandenen Siedlungsbereich angebunden.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der Fläche Ruchheim, Oggersheimer Kreuz erfordert eine Änderung des Regionalplans.

**Kommunale
Planung**

- Im FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die Fläche liegt außerhalb der bislang von der Stadt Ludwigshafen verfolgten Siedlungsentwicklung, die sich an einen Zentren-Achsen-Modell orientiert (Stadt Ludwigshafen am Rhein (1999): Stadtentwicklungskonzept 2010. Ludwigshafen am Rhein).
- Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Ludwigshafen enthält den Hinweis, dass der Bereich südlich des Oggersheimer Kreuzes als Ersatzstandort für die Fläche Ruchheim Am Römig / nördl. A 650 ggfs. zu prüfen ist.

Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist u. a. ein FNP-Änderungsverfahren Voraussetzung für die Flächenmobilisierung

Umweltbelange

- **Mensch:** Die Fläche liegt im Verkehrslärmpegelbereich III und IV (mittlere Belastungsstufe); entsprechende Schutzmaßnahmen sind ggfs. erforderlich.
- **Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt:** Die Fläche besteht zum größten Teil aus Ackerfläche. Zusätzlich sind hier verbuschende Hochstaudenflur, Wiese und Baumgruppen zu finden. Der im Bereich der Gehölzflächen und Wiesen westlich und östlich der B 9 vorkommende Singvogel steht unter Artenschutz.
- **Landschaft:** Bei dem überwiegenden Teil der Fläche handelte es sich um Ackerflächen. Eine südliche Teilfläche gehört lt. Landschaftsplan zu einem geschützten Landschaftsbestandteil; eine Vernetzung zum östlich gelegenen Maudacher Bruch ist ggfs. zu prüfen.
- **Klima / Luft:** Die Fläche hat eine mittlere bzw. hohe klimaökologische Bedeutung als Abstandsfläche. Eine Bebauung ist auf dem überwiegenden Teil der Fläche unter Auflagen möglich. Zugelassen ist nur nicht-störendes Gewerbe. Es befinden sich keine für den Immissionsschutz relevanten Betrieb in unmittelbarer Nähe. Sicherheitsabstände können folglich ohne besondere Einschränkungen eingehalten werden.
- **Wasser:** -
- **Boden, Fläche:** Zurzeit wird die Fläche größtenteils als Acker genutzt. Der Boden hat eine mittlere Bodenfruchtbarkeit. Auf der Fläche befinden sich verschiedene Ablagerungen.
- **Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter:** Hier bestehen keine Einschränkungen. Die Fläche wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Umweltbelange schließen eine gewerbliche Nutzung der Flächen südlich des Oggersheimer Kreuzes nicht grundsätzlich aus; ggfs. sind die Flächen im weiteren Verfahren in Hinblick auf die Umweltbelange vertiefend zu überprüfen.

Infrastruktur

- **Verkehr:** Trotz der unmittelbaren Lage am Oggersheimer Kreuz ist die verkehrliche Erschließung der Fläche derzeit nicht gesichert: Die vorhandene innerörtliche Erschließung erfolgt über die Oggersheimer Straße, die jedoch für die Erschließung eines Gewerbegebietes dieser Größenordnung als nicht ausreichend angesehen wird (insbesondere aufgrund der Zufahrt aus Westen über die Ortsmitte Ruchheim). Für eine verbesserte Anbindung an die B 9 und damit auch an die A 650 ist eine zusätzliche Auffahrt zur B 9 erforderlich. Ebenso sind die verkehrlichen Auswirkungen auf das nördlich der A 650 gelegene Gewerbegebiet Oggersheim-West zu prüfen; die seit 2000 vorliegenden Ausbauplanungen für das Oggersheimer Kreuz sind zu berücksichtigen.

Die ÖPNV-Anbindung geschieht bislang über die Buslinie 72 mit der unmittelbar am Plangebiet liegenden Haltestelle „Am Hüttengraben“, sie verbindet die Stadtteile Ruchheim und Oggersheim (20 bzw. 30 Minuten-Takt). Zusätzlich besteht mit dem Haltepunkt „Westlich B 9“ ein Straßenbahnhaltepunkt in einer fußläufigen Entfernung (300 Meter) zum nördlichen Eingang in das Gebiet; hier ist jedoch eine verbesserte Fußwegeverbindung erforderlich. Die Straßenbahnen 4 und 9 verbinden Bad Dürkheim, Ludwigshafen und Mannheim.

Die Herstellung eines Gleisanschlusses für den Güterverkehr ist nicht möglich.

Breitbandversorgung: Vorbehaltlich einer näheren Prüfung muss eine Breitbandversorgung von Westen (Stadtteil Ruchheim) bzw. von Norden (Gewerbegebiet Oggersheim-West) aus erfolgen. Es ist mit zusätzlichen Kosten für die äußere Erschließung zu rechnen.

- **Techn. Infrastruktur:** Ein Anschluss an die Wasser- und Stromversorgung kann durch vorhandene Leitungen mit vergleichsweise geringem Aufwand realisiert werden. Ebenso ist ein Glasfaseranschluss möglich. Für die Anbindung an die Gasversorgung ist ein im Vergleich höherer Aufwand notwendig. Für die entwässerungstechnische Erschließung sind vergleichsweise hohe Investitionskosten zu erwarten. Insgesamt ist der Anschluss an die technische Infrastruktur grundsätzlich möglich, teilweise ist ein höherer Aufwand notwendig.

Ungeachtet der unmittelbaren Lage am Oggersheimer Kreuz sind für die verkehrliche Anbindung umfangreichere Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der bislang städtebaulich isolierten Lage ist auch mit zusätzlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung des Gebietes zu rechnen. Eine detaillierte Kostenprüfung wird empfohlen.

Siedlungsstruktur

- **Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur:** Die Entwicklungsfläche liegt ohne städtebauliche Anbindung in einem bislang als Freiraum erhaltenen Stadtraum von Ludwigshafen.
- **Auswirkungen auf die Nachbarschaft:** Die Freiraumfunktion der Fläche ist zu beachten; Nutzungskonflikte mit vorhandenen Siedlungsbereichen sind ggfs. in Hinblick auf eine verkehrliche Belastung des Stadtteils Ruchheim zu prüfen.

Die Entwicklung des Standortes südlich des Oggersheimer Kreuzes führt zu einer weiteren Zersiedlung des Stadtraums und ist daher in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung kritisch zu bewerten.

**Eignung der
Fläche als
Gewerbestandort**

- **Größe:** Die Fläche bietet die Möglichkeit zu Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes.
- **Besondere Eignung:** Unter der Voraussetzung einer geeigneten Anbindung des Gebietes an die B 9 bzw. die A 650 verfügt der Standort über eine sehr gut regionale und überregionale Verkehrserschließung. Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung, die sehr gute Visibilität und die Möglichkeit der marktgerechten Parzellierung machen den Standort zusätzlich für ein breites Spektrum von Unternehmen interessant.
- **Umfeld / Image der Fläche:** Die unmittelbare Lage am Oggersheimer Kreuz mit der damit verbundenen exponierten Sichtbarkeit können eine standortprägende Wirkung haben.
- **Auflagen:** Besondere Auflagen sind nicht zu beachten.

Aufgrund der Standortvorteile der Entwicklungsflächen ist von einer zügigen Vermarktung auszugehen.



Sonstige Belange

- Die Flächen befinden sich fast vollständig im Privatbesitz.
- Es bestehen rechtliche Bindungen bezüglich Ausgleichsflächen für die Aussiedlerhöfe.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist mit einem entsprechenden Zeitbedarf zur Flächenaktivierung zu rechnen.



4 Zusammenfassende Bewertung der Alternativflächen

Die in Kap. 3 vorgenommene Aufnahme und Bewertung der sechs zur Diskussion stehenden Alternativflächen kommt zu den in Abb. 7 enthaltenen Einzelergebnissen für die verschiedenen Standorte.

Abb. 7: Überblick zur Eignung der sechs Alternativstandorte als gewerbliche Entwicklungsflächen

Standort	Edigheim-Nord	Oggersheim,-Melm	Rheingönheim, südlich Vögele	Rheingönheim, Im Oberfeld	Maudach-Süd	Ruchheim, Oggersheimer Kreuz
Größe	ca. 4 - 5 ha (brutto)	ca. 15 - 17 ha (brutto)	ca. 33 - 34 ha (brutto)	ca. 24 - 25 ha (brutto)	ca. 27 ha (brutto)	ca. 27 - 28 ha (brutto)
Kriterium						
Umweltbelange	weder noch	weder noch	weder noch	weder noch	weder noch	Eignung
Infrastruktur	hohe Eignung	geringe Eignung	Eignung	weder noch	Eignung	weder noch
Siedlungsstruktur	Eignung	geringe Eignung	hohe Eignung	geringe Eignung	hohe Eignung	geringe Eignung
Eignung als Gewerbestandort	Eignung	geringe Eignung	hohe Eignung	Eignung	hohe Eignung	hohe Eignung
sonstige Belange	hohe Eignung	weder noch	weder noch			weder noch

Quelle: cima (2021)

Für eine abschließende Bewertung wird auf die Ermittlung eines zusammenfassenden Punkterankings o. ä. verzichtet, da zum einen die einzelnen Kriterien nur eingeschränkt miteinander zu vergleichen bzw. zu gewichten sind und zum anderen es sich um eine begrenzte Anzahl von sechs Standorten handelt, die in einer zusammenfassenden qualitativen Wertung betrachtet werden können.

- Legt man die Größe der einzelnen Standortalternativen zugrunde, nimmt der **Standort Edigheim-Nord** mit ca. 4 - 5 ha eine Sonderrolle ein. Für das gesamtstädtische Flächenangebot hat der Standort eine untergeordnete Bedeutung und kann daher unter diesem Gesichtspunkt aus der nachfolgenden Betrachtung ausgeklammert werden. Da der Fläche jedoch mit einer Ausnahme bei allen abgeprüften Kriterien eine Eignung bzw. hohe Eignung bescheinigt werden kann, ist die **Darstellung der Fläche Edigheim-Nord als gewerbliche Entwicklungsfläche im Sinne einer Abrundung des Flächenangebotes im nördlichen Stadtgebiet bzw. im Umfeld der BASF aus gutachterlicher Sicht zu befürworten.**
- Von den übrigen Flächen erhalten die **Standorte Rheingönheim, südlich Vögele und Maudach-Süd** im Vergleich zu den anderen Standorten die **eindeutig besten Eignungsbewertungen**. Hervorzuheben ist zudem, dass beiden Flächen nach keinem der angewendeten Kriterien eine geringe oder eine fehlende Eignung bescheinigt wird. Die beiden Flächen haben mit ca. 33 – 34 ha (Rheingönheim, südlich Vögele) bzw. ca. 27 ha (Maudach-Süd, hiervon 12 ha bereits restriktionsfrei) eine Größe, die dem Standort Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 (31 ha) vergleichbar ist. **Für den weiteren Planungsprozess werden beide Standorte zur Weiterverfolgung vorgeschlagen.**
- Eine **umfangreichere gewerbliche Entwicklung des Standortbereichs Oggersheim, Melm wird nicht empfohlen**. Die Fläche wird zwar im Einheitlichen Regionalplan als zu entwickelnde gewerbliche Baufläche dargestellt; die besonderen standortspezifischen Gegebenheiten sprechen jedoch gegen die

Aktivierung dieser 15 -17 ha großen Fläche. Es ist u. a. auf die für gewerbliche Nutzungen nicht zufriedenstellende verkehrliche Erschließung, die benachbarten Wohnbereiche und die aufgrund der früheren Nutzungen eingeschränkte Bebaubarkeit zu verweisen. **Eine ggfs. begrenzte Arrondierung des südlich angrenzenden Gewerbebereichs im Umfang von rd. 5 – 6 ha (südliches Drittel der geprüften Alternativfläche) wird unter Beachtung der Belange der benachbarten Wohnbebauung empfohlen.**

- Die Fläche „**Rheingönheim, Im Oberfeld**“ sollte grundsätzlich **nur in die weitere Betrachtung einbezogen werden, wenn es zu einer interkommunalen Kooperation kommt** und damit einer gemeinsamen Entwicklung mit den südlich angrenzenden Freiraumflächen auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Limburgerhof. Derzeit bestehen hierzu keine Planungsüberlegungen. Da zugleich die Fläche Rheingönheim, südlich Vögele deutlich besser zu bewerten ist und eine Entwicklung beider Flächen aufgrund siedlungsstruktureller und klimaökologischer Aspekte (keine Ausbildung eines geschlossenen Siedlungsbandes zwischen Ludwigshafen und Limburgerhof) abzulehnen ist, **wird empfohlen, auf die Entwicklung dieser gewerblichen Bauflächen am südlichen Stadtrand von Ludwigshafen zu verzichten.**
- Der **Standort Ruchheim, Oggersheimer Kreuz** bietet zwar mit **ca. 27 – 28 ha ein vergleichbar großes Flächenpotenzial**. Die Untersuchung der einzelnen Teilaspekte zeigt aber **nicht unerhebliche Restriktionen bzw. Auflagen, die einer Mobilisierung dieser Fläche entgegenstehen**. Über die Notwendigkeit einer Neudarstellung dieser Fläche im Einheitlichen Regionalplan hinaus ist zu beachten, dass es sich um eine Flächenentwicklung handelt, die nicht an einen vorhandenen Siedlungsbereich anknüpft und somit eine weitere Zersiedlung des Ludwigshafener Stadtgebietes darstellt. Es kommt hinzu, dass für die verkehrliche Erschließung der Fläche trotz der Nachbarschaft zum Oggersheimer Kreuz aufwändige Maßnahmen erforderlich sind. In der Gesamtbetrachtung und unter Einbeziehung der Standortvorteile der Flächen Rheingönheim, südlich Vögele und Maudach-Süd **ist aus gutachterlicher Sicht eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen der Fläche Ruchheim, Oggersheimer Kreuz vorzuziehen.**

Vertiefende Bewertung der Standorteignung der Flächen Rheingönheim, südlich Vögele und Maudach-Süd

Die vorliegende Untersuchung der Standorteignung von sechs Alternativflächen zum Standort Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 kommt somit zu dem Ergebnis, dass

- die **Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele** und
- die **Entwicklungsfläche Maudach-Süd**

unter Berücksichtigung aller angewandten Kriterien die höchsten Eignungen als gewerbliche Bauflächen haben.

Bei einer Priorisierung zwischen diesen beiden Flächen ist zu beachten, dass die **Fläche Rheingönheim, südlich Vögele (ca. 33 – 34 ha) gegenüber Maudach-Süd (ca. 27 ha) das größere** – und der Größe der Ruchheimer Fläche entsprechende - **Flächenpotenzial** bietet. Es ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Flächen Maudach-Süd ein ca. 12 ha großer Teilbereich von der Regionalplanung als restriktionsfrei eingestuft wird.

Gleichzeitig sind die **konkreten Erweiterungsplanungen eines im bestehenden Gewerbegebiet Maudach-Süd ansässigen Unternehmens zu berücksichtigen**. Stufenweise soll der Produktionsstandort des Unternehmens in mehreren Abschnitten erweitert werden. Der zusätzliche Flächenbedarf des Unternehmens ist nach vorliegenden Planungen mit ca. 11,5 – 12,5 ha anzusetzen.

Während die Flächen südlich Vögele für innerörtliche Verlagerungen und Neuansiedlungen in Frage kommen, ist die Erweiterung Maudach-Süd auch unter dem Aspekt der Bestandspflege und der Standort-

sicherung eines vorhandenen Betriebes zu betrachten. In diesem Fall kommt auch eine auf 11,5 - 12,5 ha reduzierte Erweiterung von Maudach-Süd in Betracht (hiervon ca. 5 ha bereits restriktionsfrei).

Durch den Abgleich der betrieblichen Erweiterungspläne des ansässigen Unternehmens am Standort mit der in dieser Studie untersuchten Abgrenzung der Entwicklungsfläche Maudach-Süd ist aus gutachterlicher Sicht eine weitere reduzierte Variante der Erweiterung möglich. Bei Realisierung der verfolgten Erweiterungspläne würde im Südwesten der Erweiterungsfläche ein rd. 4 ha umfassender Bereich entstehen, der für die Erweiterungsplanungen nicht zwingend erforderlich ist und auch für Dritte aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten nicht gewerblich genutzt werden kann. Aus gutachterlicher Sicht ist somit auch eine auf insgesamt rd. 23 ha umfassende gewerbliche Entwicklung alternativ zu prüfen (hiervon 12 ha bereits restriktionsfrei).

Zusammenfassende Übersicht zu den Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Reserveflächen im Stadtgebiet

Die Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele und die Erweiterung des Gewerbegebietes Maudach-Süd stellen ein Reserveflächenpotenzial von 48 - 49 ha (brutto) dar. Hinzu kommt die vorgeschlagene gewerbliche Entwicklung Edigheim-Nord (ca. 4 – 5 ha).

Stellt man dieses Flächenpotenzial

- den im Stadtgebiet vorhandenen Reserven (abzüglich der Fläche Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 gegenüber) von 69,8 ha (brutto) (= 100,9 ha – 31,1 ha)²⁵ und
- dem im Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigshafen am Rhein ermittelten Flächenbedarf 2035 von 118,4 ha (brutto) gegenüber,

so wird **deutlich, dass im Stadtgebiet Ludwigshafen mit den beiden aufgeführten Flächen und der Entwicklungsfläche Edigheim-Nord ein dem Flächenbedarf 2035 entsprechendes Flächenangebot durch den VRRN geschaffen werden kann** (Abb. 8).

Abb. 8: Entwicklungsvorschlag der gewerblichen Reserveflächen im Stadtgebiet Ludwigshafen am Rhein

	gewerbl. Reserveflächen (in ha brutto)
Gewerbliche Reserveflächen Stadt Ludwigshafen am Rhein	100,9 ha
lt. Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigshafen am Rhein	
abzüglich Fläche Ruchheim Am Römig / nördlich A 650	- 31,1 ha
Verbleibende Reserveflächen	69,8 ha
Entwicklungsfläche Edigheim-Nord	4,0 – 5,0 ha
Entwicklungsfläche Rheingönheim, südlich Vögele	33,0 – 34,0 ha
Entwicklungsfläche Maudach-Süd ²⁶	15,0 ha
Reserveflächenpotenzial gesamt	121,8 – 123,8 ha
<hr/>	
Zum Vergleich: Trendprognose Flächenbedarf 2035	118,4 ha

Quelle: cima (2021)

²⁵ CIMA Beratung + Management GmbH (2020, S. 105): Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigshafen am Rhein. Köln.

²⁶ ohne die bereits restriktionsfreien Flächen im Umfang von 12 ha

Ergänzend zu der aufgeführten Flächenbilanz wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die von der Regionalplanung bereits als restriktionsfrei eingestufte Flächen am Standort Maudach-Süd wurden in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt.
- Mit der gutachterlich vorgeschlagenen Reduzierung der Entwicklungsfläche Maudach-Süd (südwestliche Teilfläche) reduziert sich gegebenenfalls der darzustellende Erweiterungsbereich um ca. 4 ha.
- Nicht in der Flächenbilanz enthalten ist eine mögliche Arrondierung um rd. 5 – 6 ha am Standort Oggersheim, Melm.

Aus regionalplanerischer Sicht ist zudem hervorzuheben, dass mit einer solchen Flächenentwicklung

- die Stadt Ludwigshafen am Rhein ihrer Funktion als Oberzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einem entsprechenden Flächenangebot gerecht wird und
- das vorgeschlagene Flächenangebot dem Ziel 1.5.2.2 des Einheitlichen Regionalplans entspricht (Ludwigshafen am Rhein gehört zu den im Anhang Nr. 1.5 aufgeführten Städten und Gemeinden mit einer planerisch unterstützten verstärkten gewerblichen Siedlungsentwicklung).

Sollte im Rahmen der weiteren Planung eine Mobilisierung der aus gutachterlicher Sicht aufgeführten favorisierten Flächen nicht in Frage kommen, wird eine weitergehende Prüfung der Aktivierbarkeit

- der Fläche Ruchheim, Oggersheimer Kreuz und
- der Arrondierungsfläche am Standort Oggersheim, Melm

empfohlen.

Weiteres Vorgehen

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt der Stadt Ludwigshafen am Rhein, auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung eine Beratung in den zuständigen politischen Gremien und ggfs. entsprechende Verhandlungsgespräche mit der Regionalplanung zu führen. Folgt die Stadt Ludwigshafen und die Regionalplanung dem Vorschlag kann aus gutachterlicher Sicht

- den **Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen am Rhein zur Darstellung der Fläche Ruchheim Am Römig / nördlich A 650 als landwirtschaftliche Fläche** im Einheitlichen Regionalplan **entsprochen werden und**
- die von **der Regionalplanung und der Stadt Ludwigshafen am Rhein verfolgte Sicherung eines quantitativ ausreichenden und den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechenden Flächenangebotes erreicht und planerisch dargestellt werden.**