

# Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) des Verbandes Region Rhein-Neckar (VRRN)

## 1. Änderung

Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“

Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“

## Offenlageentwurf

Anregungen und Bedenken der Stadt Ludwigshafen im Rahmen  
der Offenlage zum o.g. Verfahren

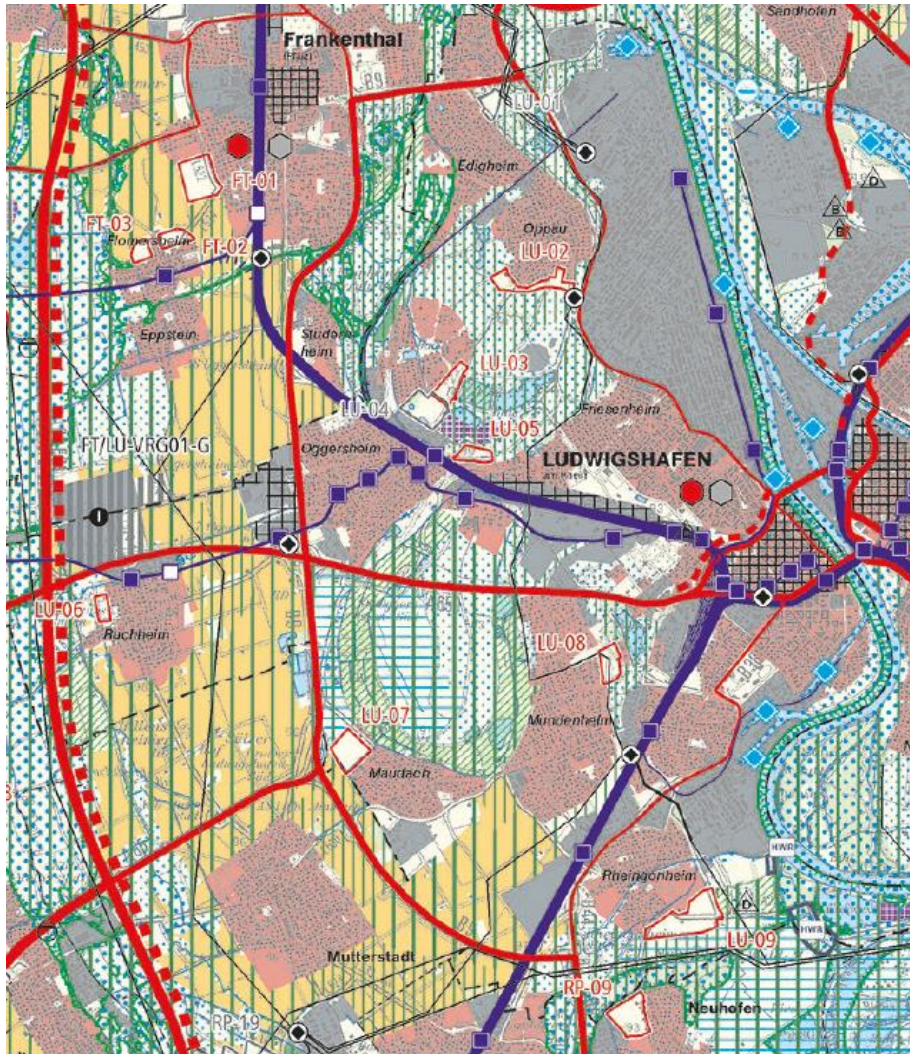
# Inhalte der Vorstellung des Tagesordnungspunktes

1. Ausgangslage, Anlass und Ziele des VRRN im Zuge der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP)
2. Bedarf von planerischen Entwicklungsspielräumen für Ludwigshafen
3. Stand des Verfahrens zur 1. Änderung des ERP
4. Vorbereitung der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen
5. Grundlagen für die wohnbaulichen Entwicklungsspielräume
6. Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen
7. Grundlagen für die gewerblichen Entwicklungsspielräume
8. Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen
9. Sonstige Inhalte der Stellungnahme an den VRRN

## Ausgangslage, Anlass und Ziele des VRRN im Zuge der 1. Änderung des ERP

- **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) aus dem Jahr 2014**
  - Grundannahme: erwarteter Bevölkerungsrückgang in der Region auf Grund des demografischen Wandels
  - Enge Grenzen für die kommunale Bauleitplanung durch die Festlegung von flächendeckenden Freiraumrestriktionen
- **1. Änderung des ERP (Beginn 2019)**
  - Aktuelle Ausgangslage: Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum
  - Erhalt der Handlungsfähigkeit der Kommunen innerhalb der Metropolregion im Hinblick auf zukünftig prognostizierte Flächenbedarfe
  - Lockerung der Freiraumrestriktionen für die kommunale Bauleitplanung und dadurch Eröffnung von Entwicklungsspielräumen für die Kommunen

## Ausgangslage, Anlass und Ziele des VRRN im Zuge der 1. Änderung des ERP



Freigabe von Bereichen  
- ohne Restriktionen  
- ohne Zielvorgaben der  
Regionalplanung durch den  
VRRN



Entwicklungsspielräume  
für die zukünftige  
Siedlungsflächen-  
entwicklung der Kommune,  
Entscheidung im Zuge der  
Bauleitplanung unter  
Abwägung aller Belange

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

## Bedarf von planerischen Entwicklungsspielräumen für Ludwigshafen

- **Bevölkerungsentwicklung in LU**  
2010: ca. 168.400 Einwohner\*innen  
2020: ca. 177.200 Einwohner\*innen  
→ wachsende Stadt innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar
- **Wohnungsbedarf in LU** (Grundlage: Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018)  
ca. 7.200 zusätzliche Wohnungen bis 2030
- **Wirtschaftsentwicklung in LU**  
2010: 89.453 svp. Arbeitsplätze  
2020: 103.274 svp. Arbeitsplätze  
2035: 111.800 svp. Arbeitsplätze (gemäß Trendprognose der cima)  
→ wachsender Arbeitsmarkt in Ludwigshafen
- **Folgerungen für LU**
  - Flächenbedarf für die Sicherstellung der Funktion als Oberzentrum
  - Bedarf an zusätzlichen planerischen Entwicklungsspielräumen geht über die vorhandenen ‚Reserven‘ im Flächennutzungsplan hinaus
  - Spielräume für die bauleitplanerische Entscheidung ermöglichen

## Stand des Verfahrens zur 1. Änderung des ERP

- **Dezember 2019:**  
Einleitung des Verfahrens zur strategischen Teilfortschreibung der Plankapitel „Wohnbauflächen“ sowie „Gewerbliche Bauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP)
- **Dezember 2020:**  
Beschluss der VRRN-Verbandsversammlung zur Erarbeitung des Offenlageentwurfs (mit vorläufigem Umweltbericht)
- **2. Quartal 2021 Offenlage (20.04.2021 – 15.06.2021)**  
Möglichkeit zur Abgabe der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen zum Offenlageentwurf bis einschließlich 29.06.2021
- **2. Jahreshälfte 2021**  
Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen durch den VRRN u.a. Umweltprüfung für bislang nicht im Offenlageentwurf berücksichtigte Restriktionsrücknahmen  
2. Offenlage noch nicht terminiert



## Vorbereitung der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen

- **August 2020:**  
Unterrichtung der Stadtratsfraktionen über das anstehende Änderungsverfahren und Vorstellung des Verfahrens zur Teilfortschreibung im Bau- und Grundstücksausschuss
- **Oktober 2020:**  
Bericht der Verwaltung in nicht öffentlicher Sitzung des Stadtrats und Vorstellung der Vorschlagsliste zur Rücknahme bislang bestehender Freiraumrestriktionen zugunsten von Entwicklungsspielräumen für die weitere kommunale Siedlungsentwicklung
- **Oktober 2020 bis März 2021**  
Vorstellung der o.g. Vorschlagsliste in den Ortsbeiräten in nicht öffentlicher Sitzung
- **18.05.2021**  
heutige Beratung der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen im BGA
- **14.06.2021**  
geplante Behandlung der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen im Stadtrat

## Grundlagen für die wohnbaulichen Entwicklungsspielräume

- **Wohnbauflächenbedarfs-Berechnung des VRRN**
  - zusätzlicher Bedarf von ca. 60 ha (brutto) bis 2030, der über die ‚Reserven‘ im Flächennutzungsplan hinausgeht
  - ohne differenzierte Berücksichtigung der Innenentwicklung
  - Grundlage für den Arbeitsentwurf des Regionalplans
- **Wohnbauflächenbedarfs-Berechnung der Stadt LU**
  - Berücksichtigung noch vorhandener ‚Reserven‘ im Flächennutzungsplan und einer verlängerten Perspektive bis 2035
  - differenzierte Berücksichtigung von wohnbaulichen Innenentwicklungspotenzialen (u.a. City West)
  - **Voraussichtlicher Bedarf von ca. 17 bis 21 ha (brutto)** an zusätzlichen Wohnbauflächen



## Grundlagen für die wohnbaulichen Entwicklungsspielräume

### Wohnbauflächenbedarfs-Berechnung der Stadt LU

- Bedarf bis 2030: 7200 WE
- Bedarfsdeckung: 5613 WE
  - laufende Bauvorhaben (Modernisierung, Neubau)
  - Baulücken in älteren Neubaugebieten
  - laufende Bauleitplanverfahren
  - FNP-Reserven
- Ungedeckter Bedarf bis 2030: 1587 WE
- Zusätzlicher Bedarf durch Fortschreibung bis 2035: 1400 WE
- Gesamtbedarf bis 2035: 2987 WE

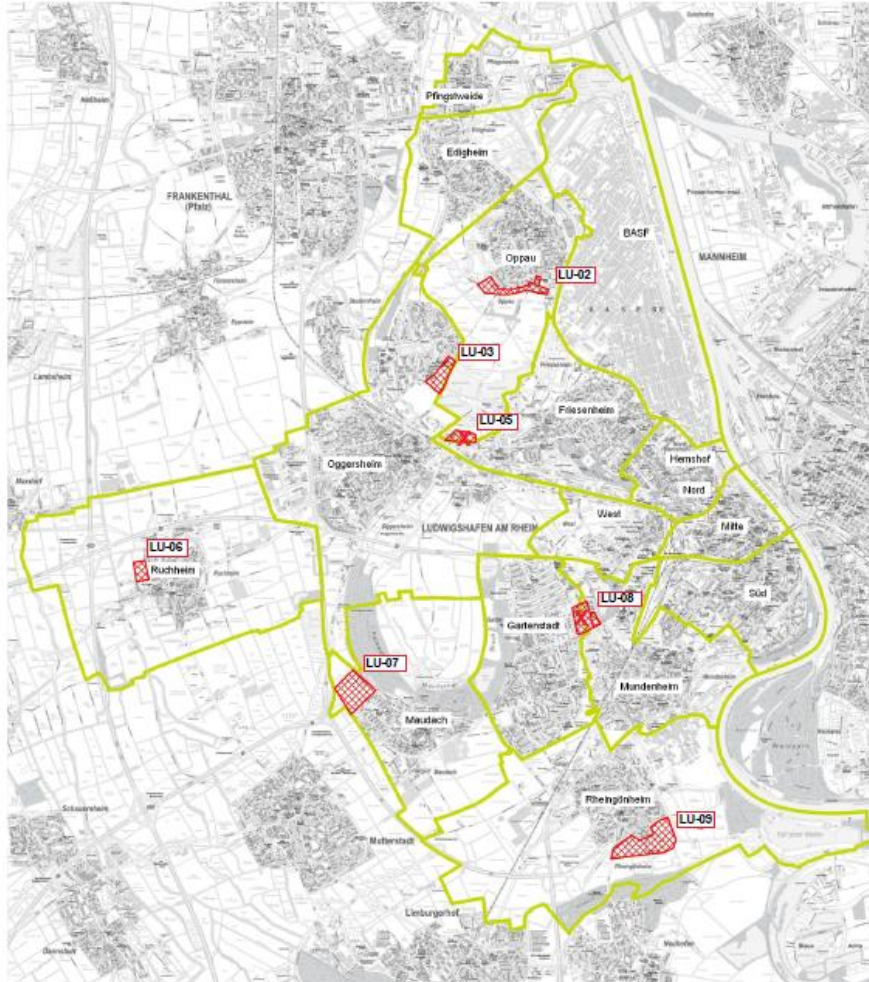
→ Berücksichtigung City West (bis 2035): Annahme 500 bzw. 1000 WE

→ Flächenbedarf bis 2035: 17 – 21 ha (brutto)

# Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen



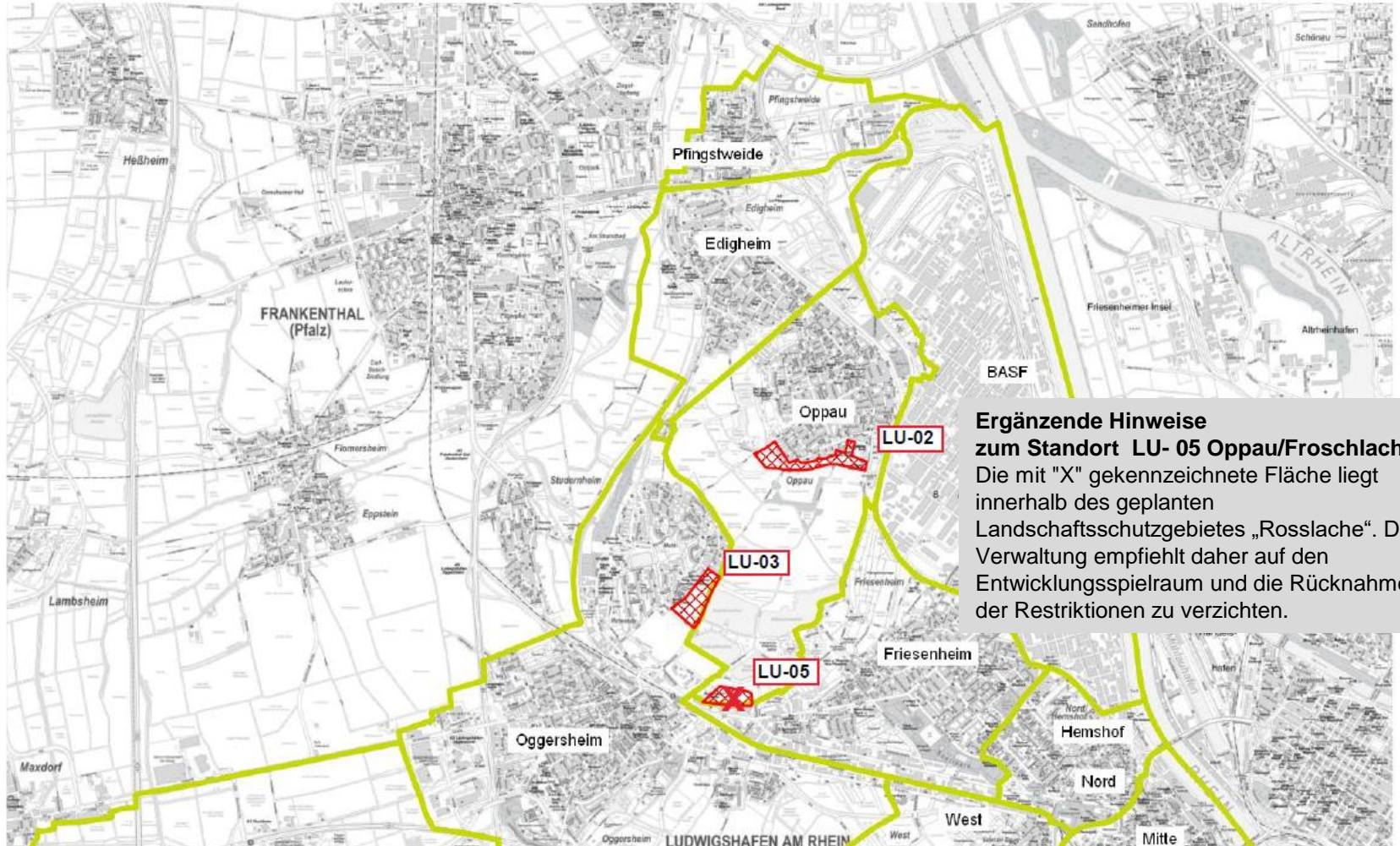
## Entwicklungsspielräume "Wohnen" für ERP-Fortschreibung 2021



Hinweis:

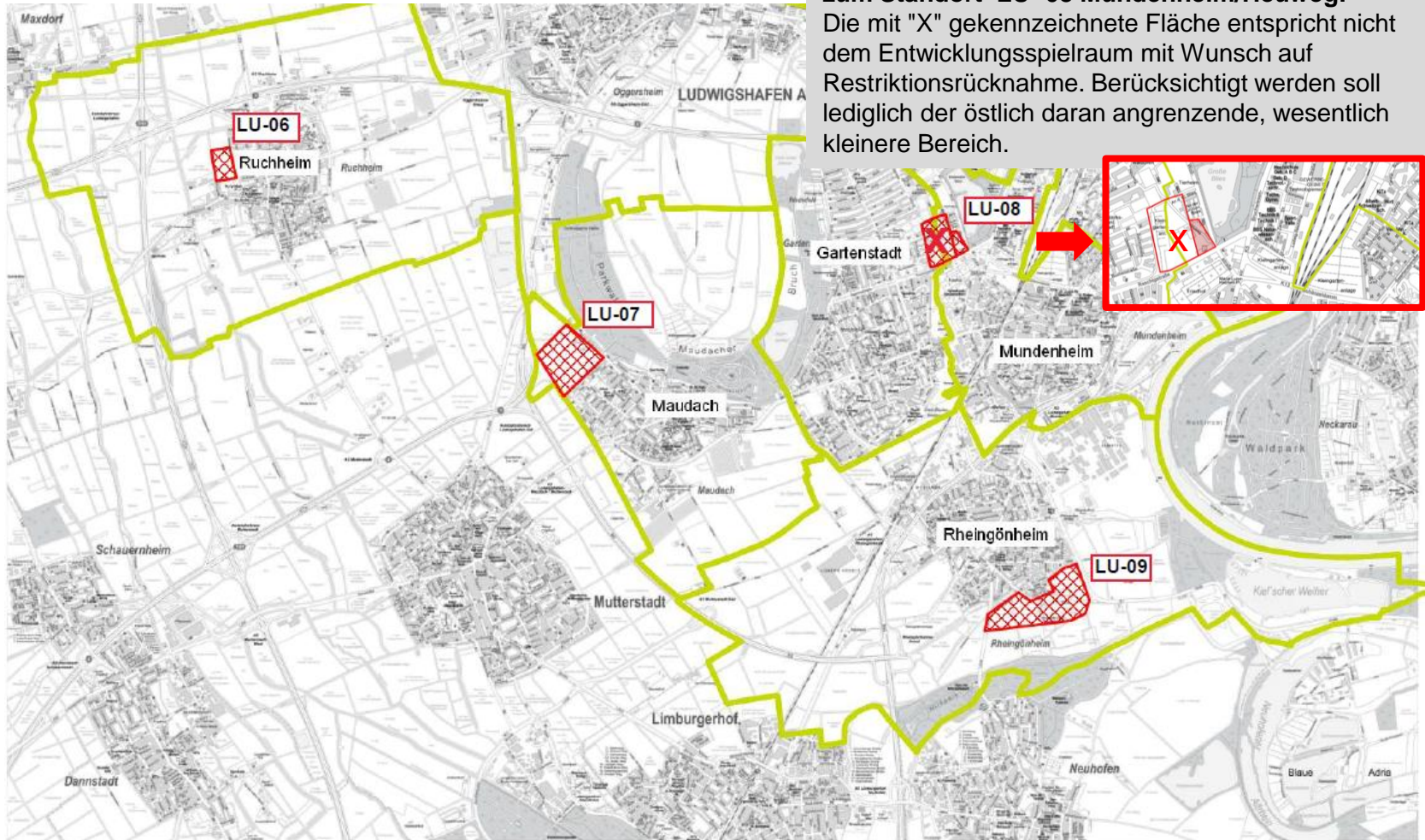
Für alle dargestellten restriktionsfreien Flächen ist eine regionalplanerische Umweltprüfung durchgeführt worden.

# Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen





# Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen



**Ergänzende Hinweise zum Standort LU-08 Mundenheim/Heuweg:**  
Die mit "X" gekennzeichnete Fläche entspricht nicht dem Entwicklungsspielraum mit Wunsch auf Restriktionsrücknahme. Berücksichtigt werden soll lediglich der östlich daran angrenzende, wesentlich kleinere Bereich.

## Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen

Bezeichnung		Fläche ha (brutto) ≙ Entwicklungsspielräume
LU-02	Oppau Südwest	ca. 12-13
LU-05	Oppau Froschlache	Verzicht
LU-03	Oggersheim Melm	ca. 8-9
LU-06	Ruchheim Nordwest	ca. 5-6
LU-08	Mundenheim Heuweg	ca. 1-2
LU-07	Maudach Nord	ca. 20-21
LU-09	Rheingönheim Südost	ca. 28-29
	<b>Wohnen Gesamt</b>	<b>ca. 74-80</b>

### **Ergänzender Hinweis zu LU-05 Oppau, Froschlache:**

Die Fläche liegt innerhalb des derzeit laufenden Unterschutzstellungsverfahrens zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes Roßlache. Von daher sieht der Verwaltungsvorschlag vor, diesen Entwicklungsspielraum im Zuge der Offenlage zu streichen.

## Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen

- Stimmungsbild war in den Ortsbeiräten zu den vorgestellten Entwicklungsspielräumen sehr heterogen. Zahlreiche Anmerkungen beziehen sich auf Belange, die im Zuge der nachfolgenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind. (siehe Anlage 2 in der Vorlage)
- Eine Berücksichtigung aller Einschätzungen in den Ortsbeiräten würde keine Entwicklungsspielräume eröffnen, die den gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarf für Ludwigshafen sicherstellen könnten.
- Ein fachlich begründeter Verzicht auf einzelne Entwicklungsspielräume ergibt sich durch die Einschätzungen in den Ortsbeiräten nicht.
- Der Verwaltungsvorschlag sieht Entwicklungsspielräume vor, die auf die Sicherstellung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs ausgerichtet sind.

## Vorschläge der Verwaltung zu den wohnbaulichen Entwicklungsspielräumen

### Fachliche Empfehlung:

- Verzicht auf den Entwicklungsspielraum Oppau-Froschlache (LU-05)
- Verkleinerung des Entwicklungsspielraums Mundenheim-Heuweg (LU-08) auf 1-2 ha
- Beibehaltung der sonst genannten Entwicklungsspielräume in der vorgesehenen Größe und Abgrenzung
  - Oppau Südwest (LU-02)
  - Oggersheim Melm (LU-03)
  - Ruchheim Nordwest (LU-06)
  - Maudach Nord (LU-07)
  - Rheingönheim Südost (LU-09)
- Summe der Entwicklungsspielräume: 74 - 80 ha

→ dadurch: Wahrung größtmöglicher Flexibilität für die kommunale Bauleitplanung und Entscheidungsspielräume für die Festlegung von Flächennutzungen im Rahmen der Fortschreibung des FNP2035, Entscheidung im Zuge der Bauleitplanung unter Abwägung aller Belange



## Grundlagen für die gewerblichen Entwicklungsspielräume

**Ziel:** Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ludwigshafen

**Zielerreichung:** eng mit der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und der Flächenverfügbarkeit verknüpft

### **Zukünftiger Bedarf an Gewerblichen Bauflächen:**

- Prognose der Regionalen Gewerbeflächenstudie für die Metropolregion Rhein-Neckar für Ludwigshafen  
→ bis 2035: zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen zwischen 62,5 – 125 ha (brutto)
- Wirtschaftsflächenkonzept im Auftrag der W.E.G.:  
→ rechnerischer Bestand gewerbliche Reserveflächen (ohne die Fläche „Nördlich A650“) rd. 70 ha (brutto)  
→ bis 2035: gewerbliche Flächennachfrage bis rd. 117,5 ha (brutto)

### **Standorte für Entwicklungsspielräume zur Bedarfsdeckung:**

- Gutachten zur Eignungsbewertung der verwaltungsintern ermittelten Ersatz- und zusätzlichen Bedarfsstandorte (siehe Anlage 3 in der Vorlage)

## Grundlagen für die gewerblichen Entwicklungsspielräume

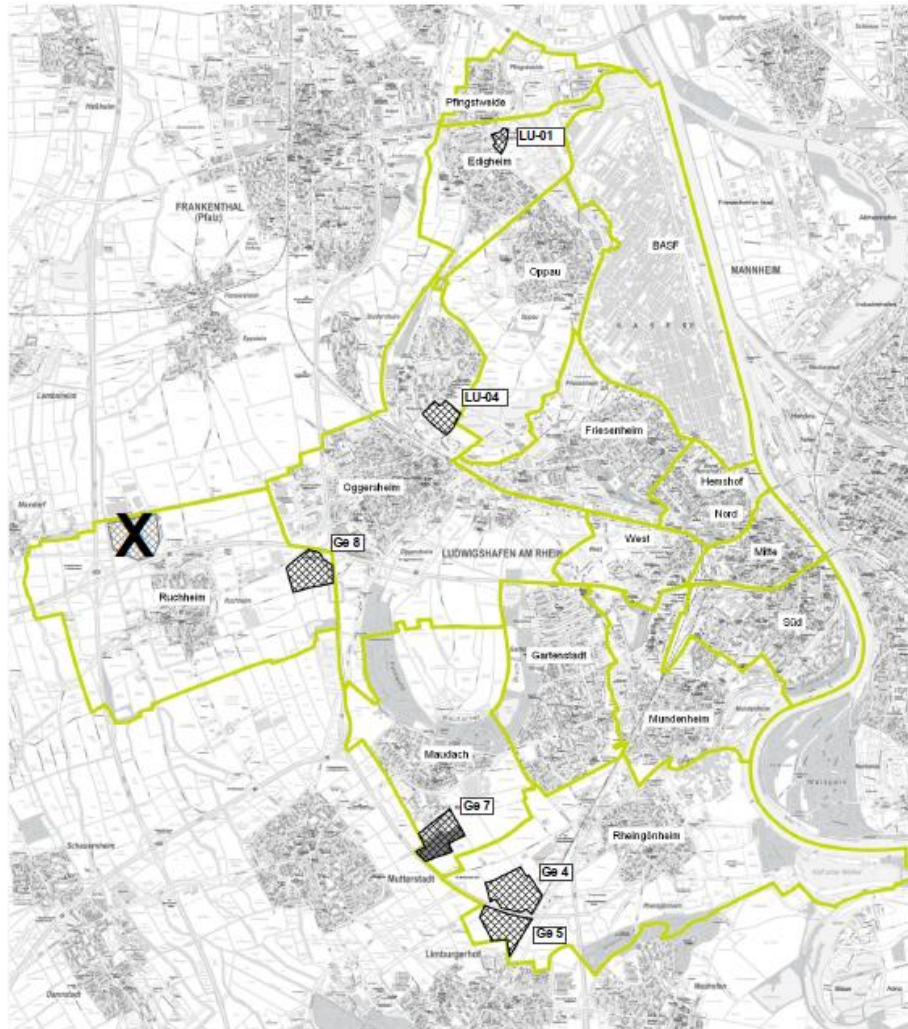
### **Zukünftiger Bedarf an Gewerblichen Bauflächen:** Grundlage: Wirtschaftsflächenkonzept

- |  |          |
|--|----------|
| • Wirtschaftsflächenbestand (inkl. BASF SE):     | 1107 ha  |
| • Geplanter Potenzialstandort Mittelstandspark:  | 55 ha    |
| • Sonstige Reserven:                             | 16 ha    |
| • Summe:   | 1178 ha  |
|  |          |
| • Flächennachfrage bis 2035 (Nettobauland):      | 132 ha   |
| • abzgl. wiedernutzbarer Innentwicklungsflächen: | 38 ha    |
| • Flächenbedarf (Nettobauland) bis 2035:         | 94 ha    |
| • Flächenbedarf (Bruttobauland) bis 2035:        | 117,5 ha |

# Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen

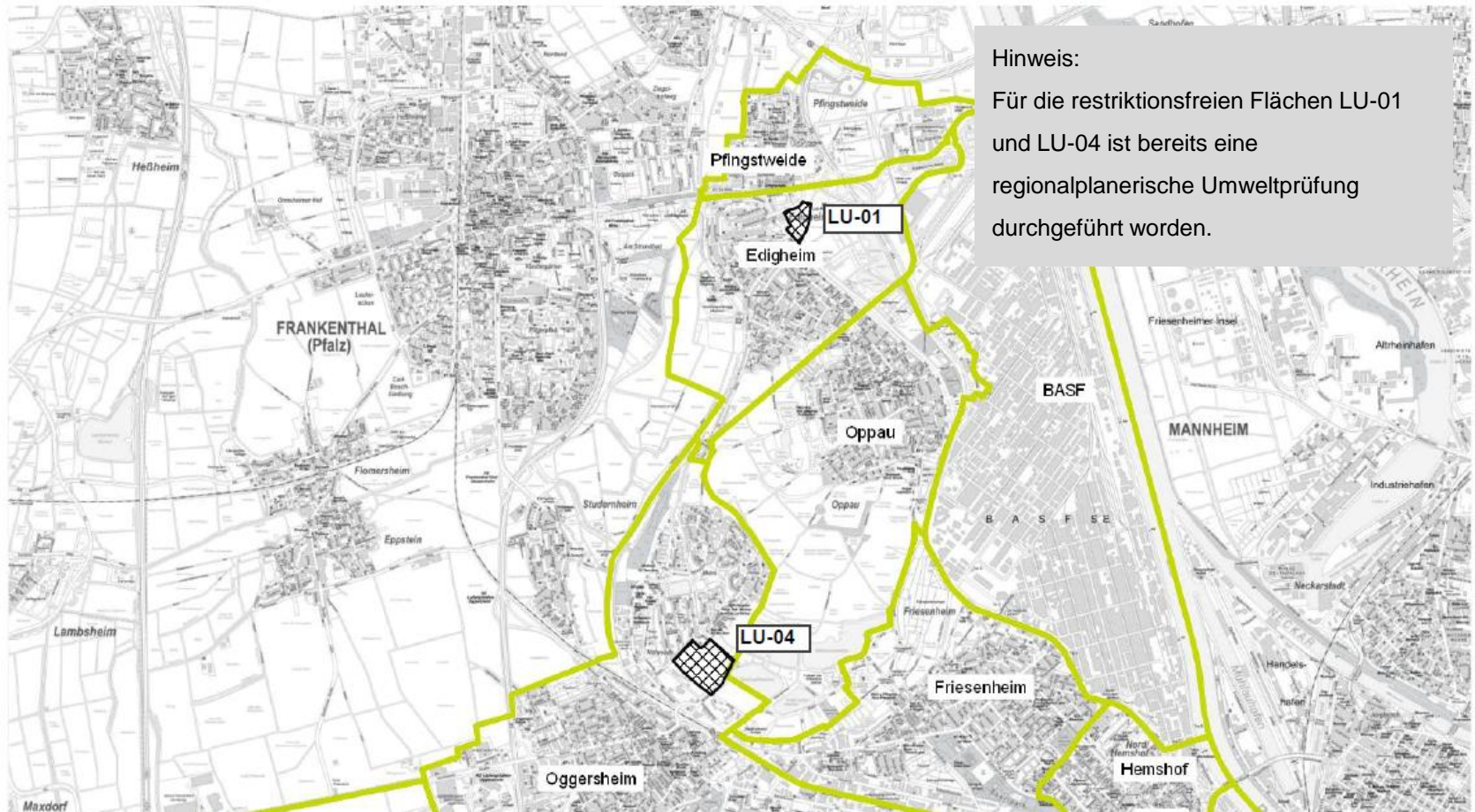


## Entwicklungsspielräume "Gewerbe" für ERP-Fortschreibung 2021



- Verwaltungsinterne Ermittlung und gutachterliche Untersuchung von Standorten zur Bedarfsdeckung und als Ersatz für das Vorranggebiet ‚Nördl. A650‘ (31 ha) gemäß Stadtratsbeschluss vom 14.12.20
- Ziel: Sicherstellung der zukünftigen bedarfsgerechten Ausstattung mit gewerblichen Entwicklungsspielräumen.

# Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen

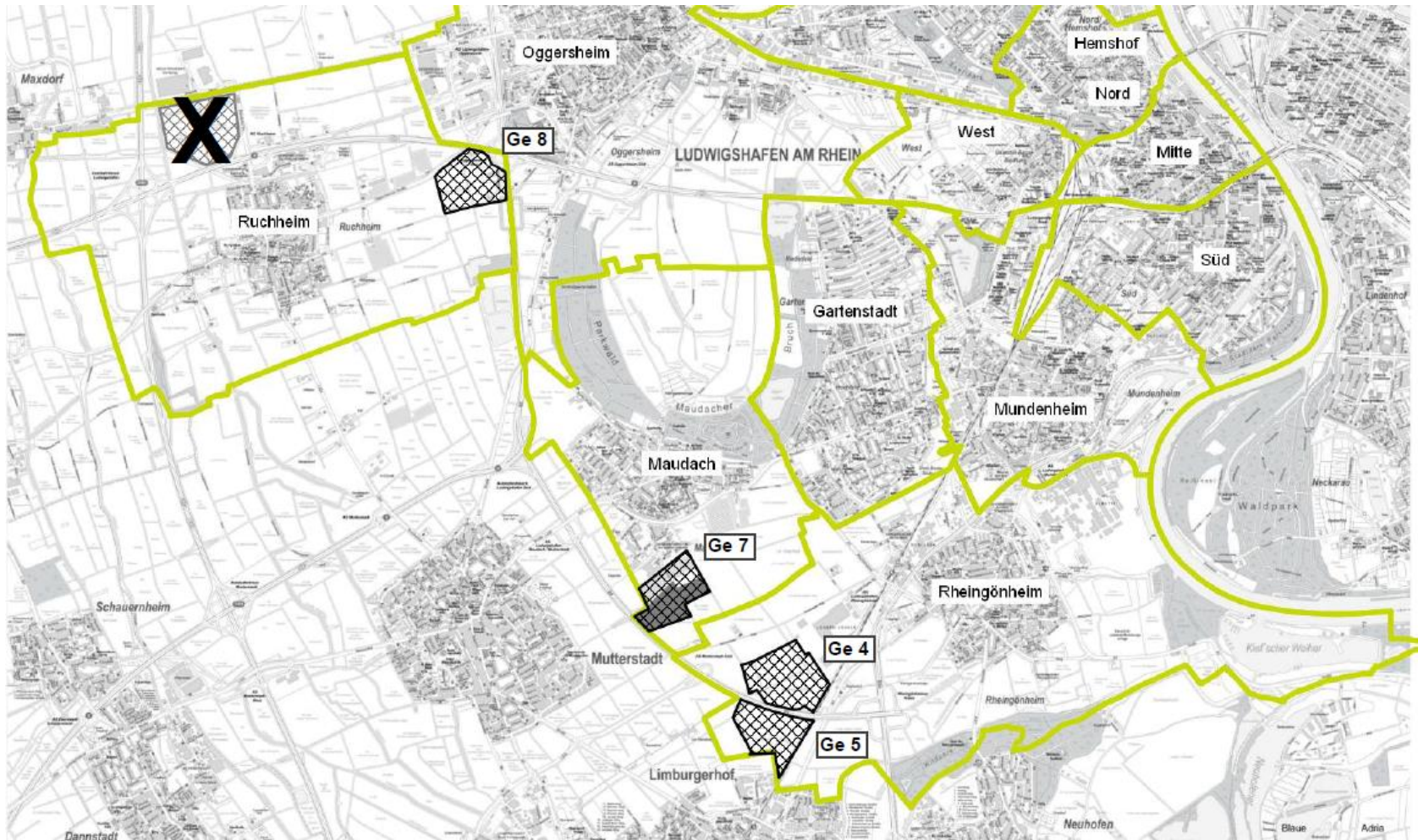


Hinweis:

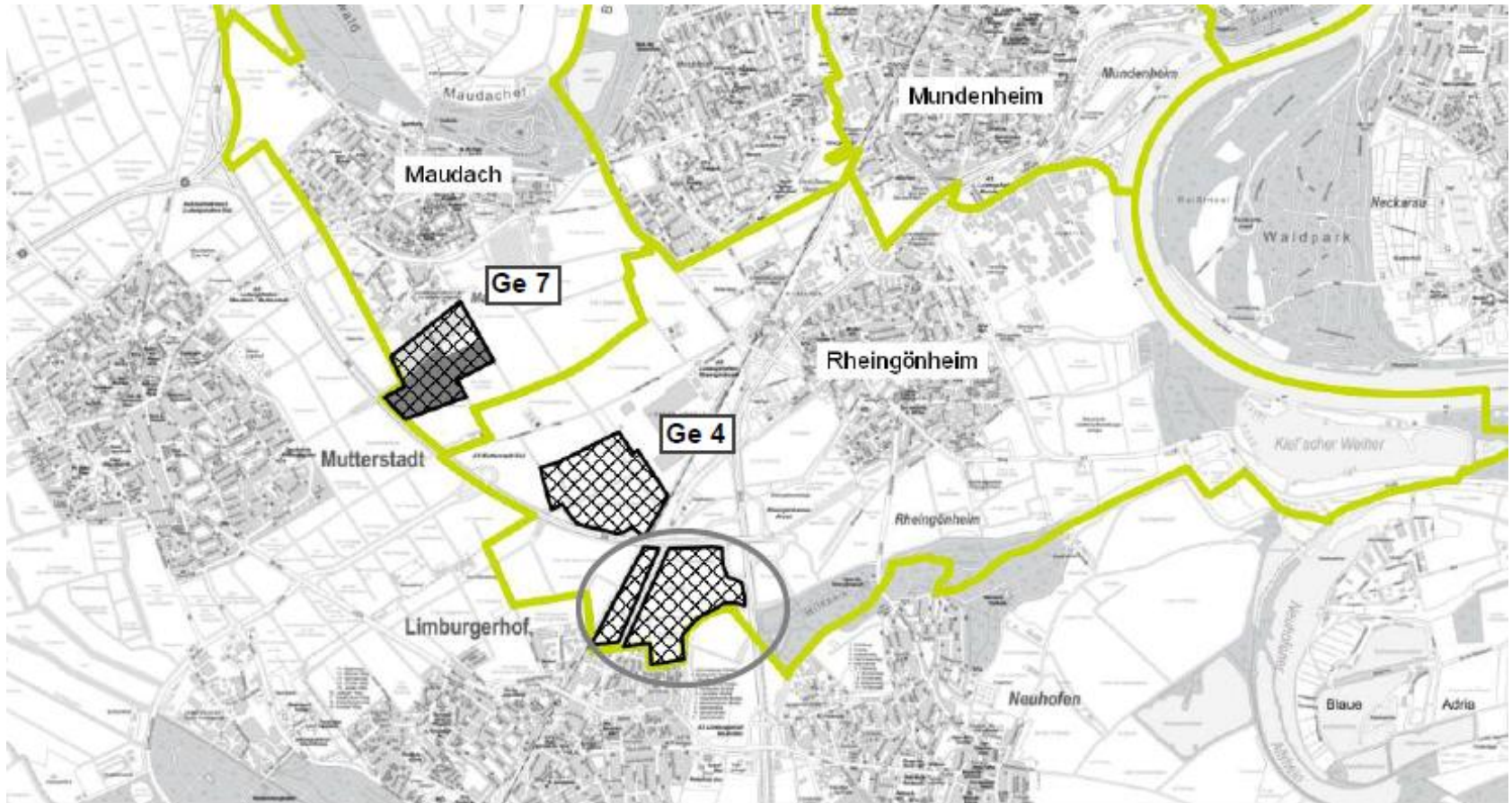
Für die restriktionsfreien Flächen LU-01 und LU-04 ist bereits eine regionalplanerische Umweltprüfung durchgeführt worden.



# Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen



## Vorschläge der Fraktionsgemeinschaft SPD/FDP im OBR Rheingönheim als Ersatz für den Entwicklungsspielraum ‚Im Oberfeld‘ (Ge 5)



Nach verwaltungsinterner Bewertung sind insbesondere auf Grund der geltend gemachten Umweltbelange und der hohen Ver-/Entsorgungskosten diese Vorschläge im Verwaltungsvorschlag nicht berücksichtigt worden.



## Vorschlag der Ortsbeiratsfraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen im OBR Maudach in Bezug auf den Entwicklungsspielraum Maudach Süd (Ge 7)

### Vorschlag

Zustimmung zum Entwicklungsspielraum Maudach Süd (Ge 7) unter der Bedingung der Rücknahme des bereits durch den Regionalplan aus dem Jahr 2014 restriktionsfreien Bereiches entlang der Ortsumgehung (gelb markierter Bereich)





## Vorschlag der Ortsbeiratsfraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen im OBR Maudach in Bezug auf den Entwicklungsspielraum Maudach Süd (Ge 7)

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Der bereits restriktionsfreie Bereich ist im FNP nicht als Baufläche dargestellt.

### Damit verbundene Flächenbilanz für das Regionalplanänderungsverfahren

Zugestimmter Entwicklungsspielraum (Ge 7):	12 ha
Vorgeschlagener Rücknahmebereich:	abzgl. ca. 35 ha
Summe:	- 23 ha

### Verwaltungsinterne Bewertung

- Der Vorschlag ermöglicht keine Sicherstellung des künftigen Siedlungsflächenbedarfs, da es in der Summe zu einer Verringerung der Entwicklungsspielräume kommt.

### Verwaltungsvorschlag

- Keine Berücksichtigung des Vorschlages im Zuge dieses Verfahrens.
- Über die künftige bauleitplanerische Nutzung des Entwicklungsspielraumes (Ge 7) und des bereits restriktionsfreien Bereiches entlang der Ortsumgehung kann auf FNP-Ebene entschieden werden.

## Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen

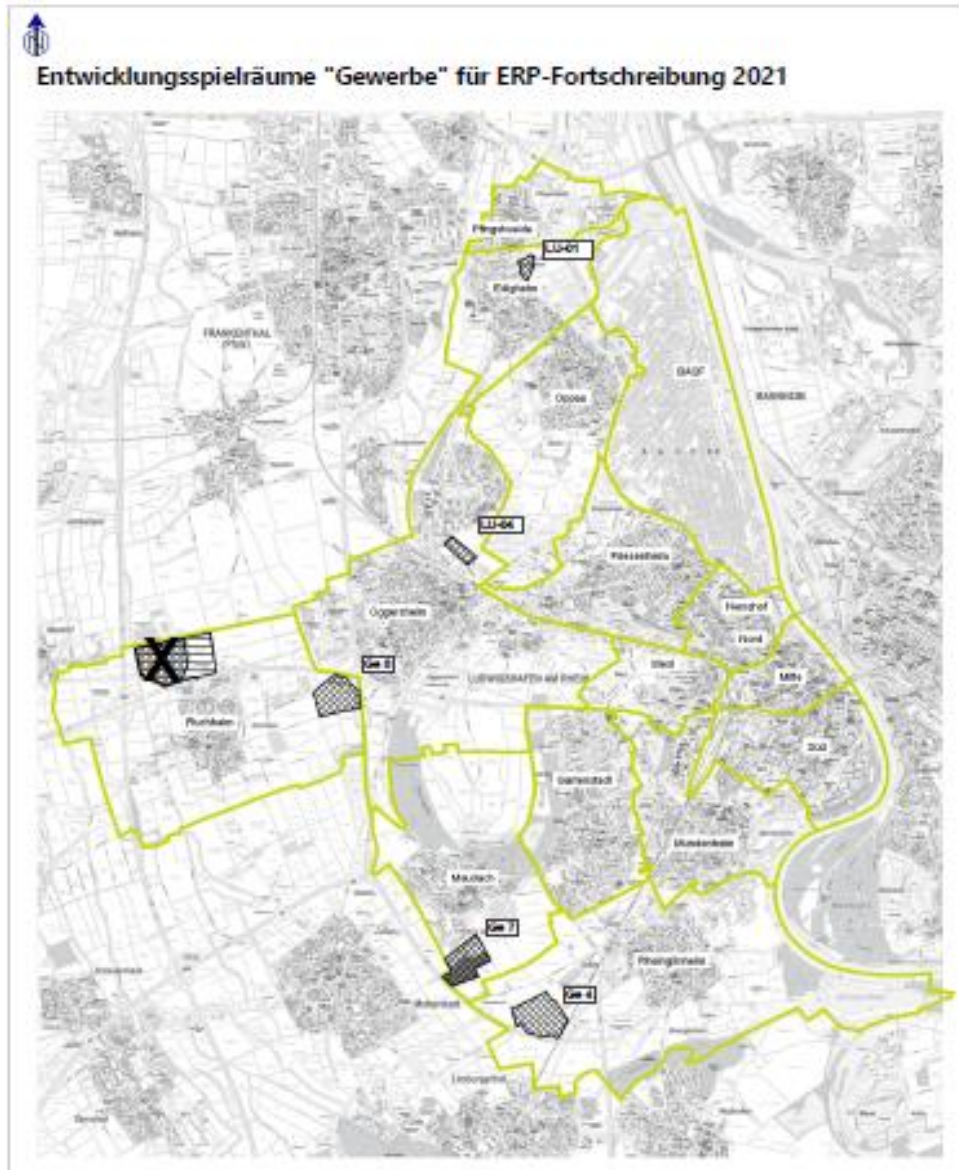
### Eignung der Standorte als gewerbliche Entwicklungsspielräume gemäß dem beauftragten Gutachten | Überblick

Standort	Edigheim-Nord	Oggersheim,-Melm	Rheingönheim, südl. 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	LU-01	LU-04	Ge 4	Ge 5	Ge 7	Ge 8
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)

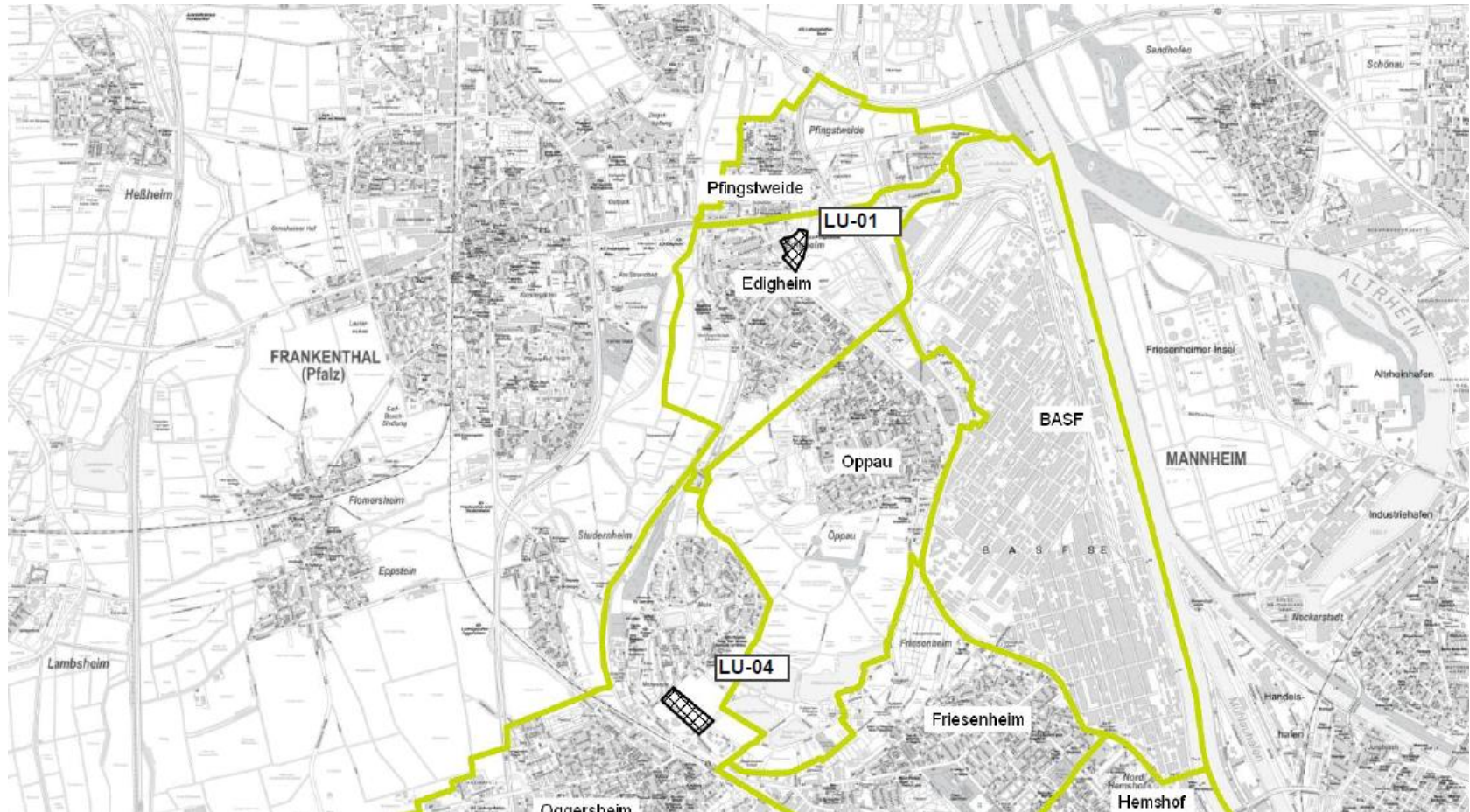
Hinweis: Für den Standort Oggersheim/Melm (LU-03) empfiehlt der Gutachter eine Arrondierung im südlichen Bereich von 5-6 ha, da dieser Teil des Entwicklungsspielraumes für eine gewerbliche Nutzung als geeignet zu bewerten ist.

## Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen



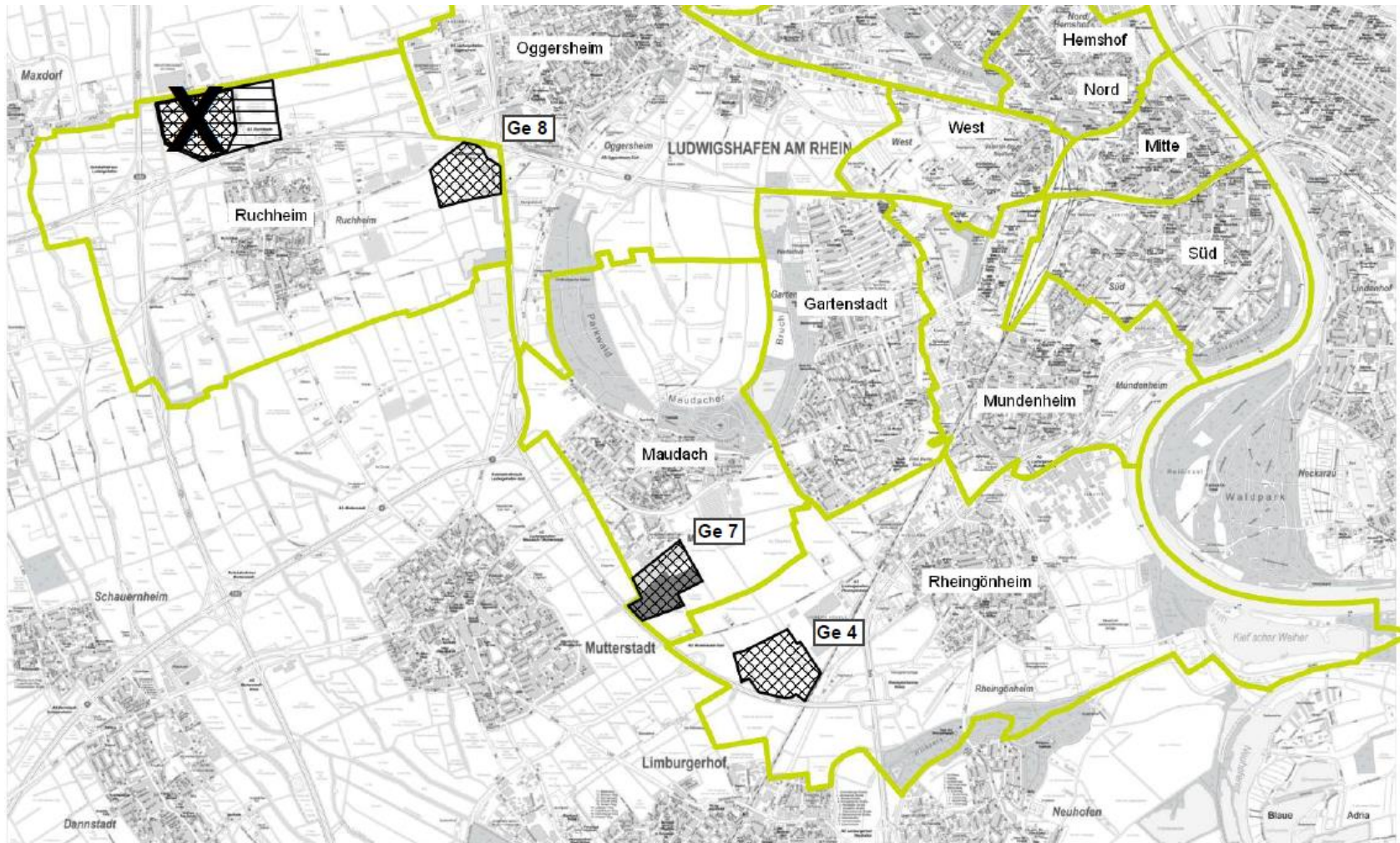
Hinweis: Lediglich für die restriktionsfreien Flächen LU-01 und LU-04 ist bereits eine regionalplanerische Umweltprüfung durchgeführt worden.

## Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen





# Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen



## Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen

- Stimmungsbild war in den Ortsbeiräten zu den vorgestellten Entwicklungsspielräumen zweigeteilt (überwiegende Ablehnung). Zahlreiche Anmerkungen beziehen sich auf Belange, die im Zuge der nachfolgenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind. (siehe Anlage 2 in der Vorlage)
- Eine Berücksichtigung aller Einschätzungen in den Ortsbeiräten würde keine Entwicklungsspielräume eröffnen, die den gesamtstädtischen Gewerbeflächenbedarf für Ludwigshafen sicherstellen könnten.
- Ein fachlich begründeter Verzicht auf einzelne Entwicklungsspielräume ergibt sich durch die Einschätzungen in den Ortsbeiräten nicht.
- Der Verwaltungsvorschlag sieht Entwicklungsspielräume vor, die auf die Sicherstellung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs ausgerichtet sind.

## Vorschläge der Verwaltung zu den gewerblichen Entwicklungsspielräumen

### Fachliche Empfehlung:

- Verzicht auf den Entwicklungsspielraum Rheingönheim Oberfeld (Ge 5)
  - Verkleinerung des Entwicklungsspielraums Oggersheim-Melm (LU-03) auf 5-6 ha
  - Beibehaltung der sonst genannten Entwicklungsspielräume in der vorgesehenen Größe und Abgrenzung
    - Edigheim Nord (LU-01)
    - Rheingönheim, Südlich Vögele (Ge 4)
    - Maudach Süd (Ge 7)
    - Ruchheim/Oggersheimer Kreuz (Ge 8)
  - Summe der Entwicklungsspielräume: 84 - 88 ha
- dadurch: Wahrung größtmöglicher Flexibilität für die kommunale Bauleitplanung und Entscheidungsspielräume für die Festlegung von Flächennutzungen im Rahmen der Fortschreibung des FNP2035
- vorbehaltlich der Umweltprüfung des VRRN für bislang nicht im Offenlageentwurf berücksichtigte Restriktionsrücknahmen



## Sonstige Inhalte der Stellungnahme an den VRRN

### Forderungen und Anmerkungen zu Plansätzen

#### Plansatz Z 1.5.2.2 – Siedlungsbereich Gewerbe

##### **Forderung der Stadt Ludwigshafen:**

Ausweisung der Stadt Ludwigshafen insgesamt als Siedlungsbereich Gewerbe inclusive der beiden Stadtteile Oppau und Edigheim

#### Plansatz Z 1.5.2.5 – Vorranggebiet für Industrie und Logistik Ruchheim/ Nördlich A650

##### **Forderung der Stadt Ludwigshafen:**

Rücknahme des Vorranggebietes ‚Nördl. A650‘ und Darstellung in der Raumnutzungskarte als restriktionsfreie Fläche

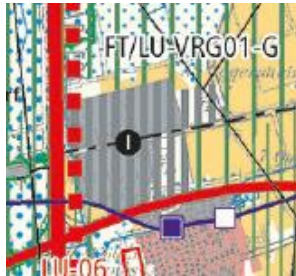
## Anpassung der Raumnutzungskarte:

### **Forderung der Stadt Ludwigshafen:**

Nachrichtliche Anpassungen der Raumnutzungskarte für nachfolgende Projekte (siehe Anlage 5 in der Vorlage)

- Verlauf der neuen Stadtstraße entsprechend Planfeststellungsbeschluss
- Luitpoldhafen - FNP-Teiländerung Nr. 26
- Adolf-Diesterweg-Straße Nord (Ostrand Friedhof) – FNP-Teiländerung Nr. 27
- Verkehrssohr – FNP-Teiländerung Nr. 29
- Westlich Heinrich-Pech-Haus – FNP-Teiländerung Nr. 29
- Heinrich-Pech-Siedlung – Lage der geplanten neuen Haltestelle (Rhein-Haardt-Bahn)
- Luitpoldstraße Nord – FNP-Teiländerung Nr. 31
- Ludwigsquartier – FNP-Teiländerung Nr. 32
- Entwicklung Bayreuther Straße – FNP-Teiländerung Nr. 33

## Anmerkungen zu Darstellungen der Raumnutzungskarte auf dem Gebiet der Nachbargemeinden



### Frankenthal – Am Römig (FT/LU-VRG01-G)

#### **Forderung der Stadt Ludwigshafen:**

Keine Erweiterung des Vorranggebietes für Industrie und Logistik auf Frankenthaler Gemarkung

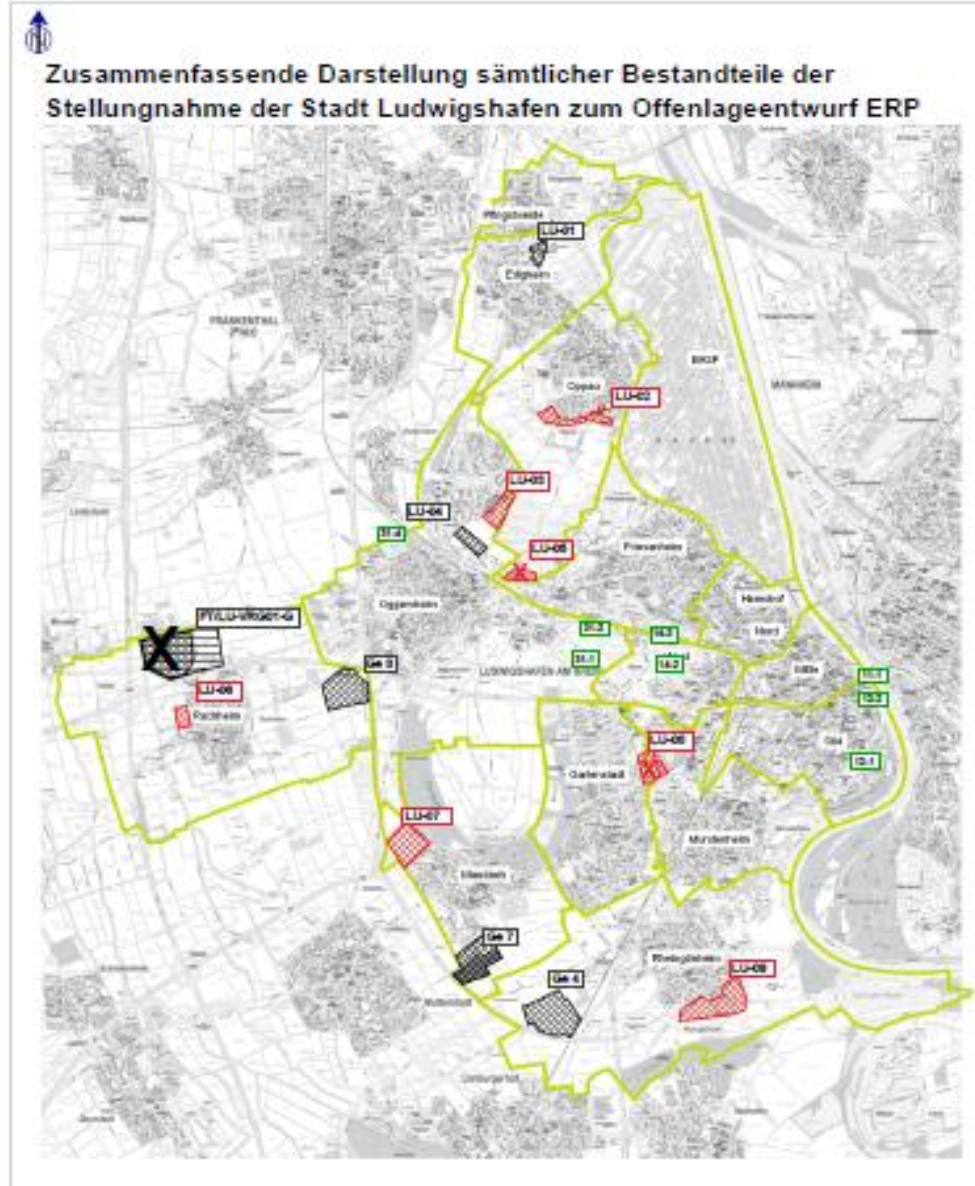


### Frankenthal – Nördlich im Spitzenbusch (FT-VRG01-G)

#### **Anmerkungen der Stadt Ludwigshafen:**

- Keine Bedenken zum dargestellten Vorranggebiet
- Bedenken, wenn eine geplante Ausweitung der dargestellten Fläche nicht ausschließlich dem betrieblichen Interesse der BASF SE dienen sollte.

# Zusammenfassende Darstellung



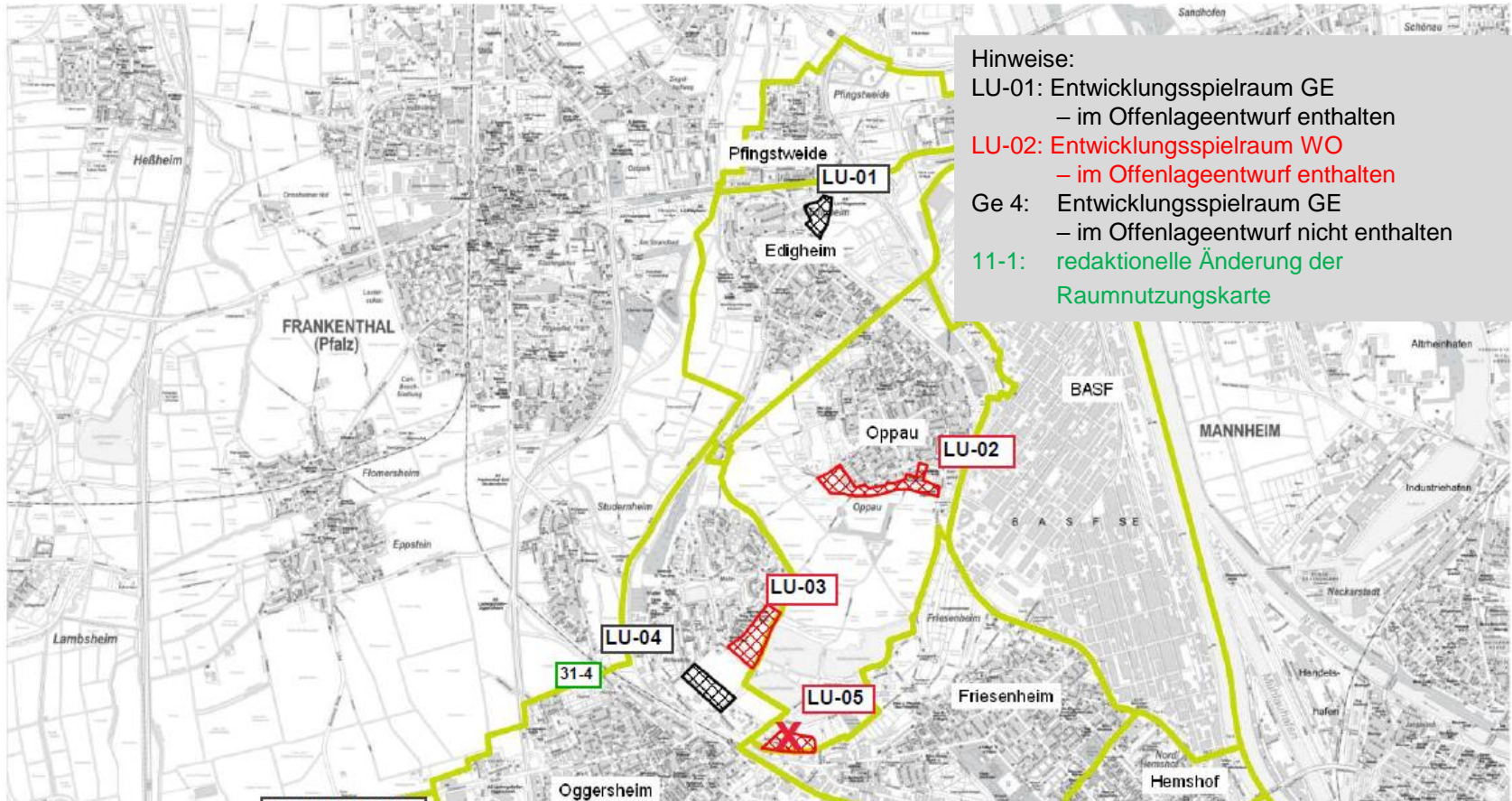
Zusammenfassende Darstellung sämtlicher Bestandteile der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen zum Offenlageentwurf ERP

- Hinweise:
- LU-01: Entwicklungsspielraum GE  
– im Offenlageentwurf enthalten
  - LU-02: Entwicklungsspielraum WO  
– im Offenlageentwurf enthalten
  - Ge 4: Entwicklungsspielraum GE  
– im Offenlageentwurf nicht enthalten
  - 11-1: redaktionelle Änderung der Raumnutzungskarte

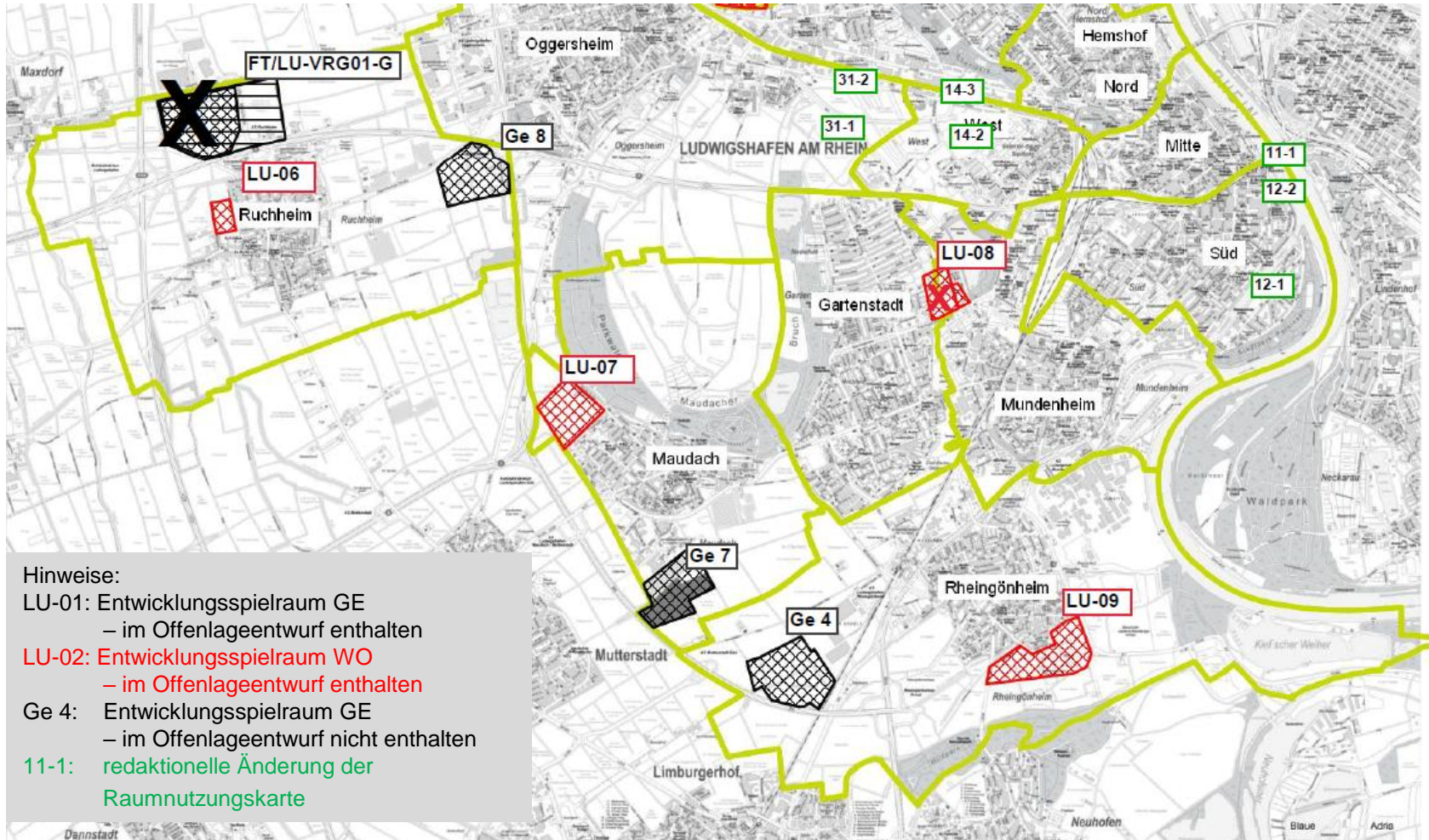
**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein



# Zusammenfassende Darstellung



# Zusammenfassende Darstellung



## Weitere Vorgehensweise

- Geplante Beschlussfassung der Stellungnahme im Stadtrat am 14.06.2021
- Abgabe der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen beim VRRN
- Ende der Abgabefrist am 29.06.2021



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**