

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB  
Offenlagebeschluss

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt   | Datum                       |
|---|-----------------------------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am   | 17.11.2022                  |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am   | vorgesehen am<br>12.12.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt..... am                               |                             |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom |                             |
| Offenlagebeschluss am   | vorgesehen am<br>12.12.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ..... am  |                             |
| Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom  | bis                         |
| Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am   |                             |
| Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am  |                             |

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ in einem Teilbereich geändert werden. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, wobei die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, weder vorbereitet noch begründet wird. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Eine Veränderung der zulässigen Grundfläche und damit eine über das bisher zulässige Maß der Grundstücks-Überbauung hinausgehende bauliche Nutzung wird nicht ermöglicht. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist und es um die Steuerung der gewerblichen Nutzung geht, gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Änderungsbebauungsplan 583c wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB) soll verzichtet werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und § 4, Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 12.08.2022

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

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

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

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

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

(BBodSchV)

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

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

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

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

(UVPG)

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

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

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

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Donnersbergweg und den öffentlichen Verbindungsweg zwischen Donnersbergweg und Bruchwiesenstraße
- im Osten durch die Ludwig-Reichling-Straße
- im Norden durch das Gelände der Hochschule Ludwigshafen (Flurstücke 3822 und 3820 der Gemarkung Mundenheim)
- im Westen durch die Bruchwiesenstraße

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

### 3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“. Dieser regelt die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für das Gebiet der sogenannten „Technologiemeile“ südlich der Ernst-Boehe-Straße und nördlich der Franz-Zang-Straße, östlich der Bruchwiesenstraße, welches mittlerweile fast vollständig bebaut ist. Das Plangebiet selbst wird von dem Gelände der Hochschule Ludwigshafen im Norden, dem Berufsschulzentrum und dem Luteco-Gebäude im Süden umgeben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Technologiezentrum sowie zwei Bürogebäude, eines davon mit einem größeren Leerstand. Lediglich ein Grundstück ist noch unbebaut.

Für den Bereich des Plangebietes ist im gültigen Bebauungsplan „Sondergebiet Technologiezentrum / Technologiepark“ festgesetzt. Es sind dort ausschließlich technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Andere Büronutzungen, die einen entsprechenden Bezug nicht nachweisen können, können nicht zugelassen werden.

Wie sich im Zuge von Vermittlungs- bzw. Vermarktungsbemühungen der W.E.G. und eines Immobilieneigentümers im Plangebiet gezeigt hat, ist es aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen kaum möglich, für vorhandene oder freiwerdende Flächen Nachfolgenutzungen zu finden, die der Festsetzung des Sondergebietes gerecht werden. Sicherlich spielt hier auch eine Rolle, dass gerade technologieorientierte Unternehmen ihren Mitarbeitern häufig Home-Office anbieten und so den eigenen Flächenbedarf neu bewerten. Der Markt der potentiellen Nutzer wird also kleiner. Gleichzeitig gibt es kaum Flächen für Gewerbe- und Büroneubauten und durchaus Nachfrage nach höherwertigen Büroflächen in einem geeigneten Umfeld mit bestehender Infrastruktur. Aus Imagegründen sollten im Bereich um die Hochschule strukturelle Leerstände vermieden werden. Ebenso ist für die Stadt von Interesse, vorhandene Potenziale zu nutzen und Unternehmen anzusiedeln, die Gewerbesteuer zahlen.

Um künftig auch andere, nicht technologieorientierte Nutzungen zulassen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung erforderlich.

### 3.2 Planungsziele und –grundsätze

Es ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass anstelle eines Sondergebietes ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt wird. Ziel ist dabei,

den Charakter des Gebietes der Technologiemeile insgesamt als innovativen, von hochwertiger Büroarchitektur geprägten Standort zu erhalten. Die künftigen Regelungen sollen sich an der bisherigen Systematik und Zonierung des Bebauungsplanes und seiner Zielsetzungen in Bezug auf die zulässigen Nutzungen orientieren.

Südlich angrenzend am Donnersbergweg befindet sich das sogenannte Gebäude „Luteco 1“, für das durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 583a „Luteco“) eigenes Bau-recht geschaffen und damit auch bereits eine begrenzte Öffnung für nicht technologieorientierte Nutzungen vollzogen wurde. Weiter südlich und östlich der Berufsschule schließt sich das Gewerbegebiet GE-1 an, das vorrangig für technologieorientierte Betriebe gedacht ist, wodurch aber auch andere nicht wesentlich störende Betriebe nicht ausgeschlossen sind. Östlich der Ludwig-Reichling-Straße, im GE-2 sind ohne Einschränkung des Störgrades generell auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Für die Änderung der Gebietsart im Plangebiet sind inhaltlich folgende Regelungen vorgesehen:

- Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem – wie bisher - nur nicht wesentlich störende Betriebe, also Betriebe mit einem Störgrad, der maximal dem eines Mischgebietes entspricht, zulässig sind.
- Das Gebiet soll weiterhin schwerpunktmäßig der Ansiedlung von technologieorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen dienen mit den Leistungsschwerpunkten Forschung, Entwicklung, Verarbeitung und Vertrieb von technologieorientierten Produkten
- Daneben sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sonstiger Branchen ebenfalls regelmäßig zulässig sein.

Ausnahmsweise sollen Nutzungen zugelassen werden können, welche den Charakter, Ziel und Zweck des Gebietes nicht beeinträchtigen. Das können insbesondere sein:

- Sonstige nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, ggf. auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Den Betrieben dienende gastronomische oder soziale Einrichtungen, wie Kiosk, Cafeteria, Kantine, Betriebs-Kindergarten, wenn sie baulich integriert und der Gesamtanlage untergeordnet sind.

Inwieweit auch für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeräumt werden soll, wird noch geprüft. In jedem Fall sollen Nutzungen, die mit dem übergeordneten Entwicklungsziel eines innovativen, hochwertigen Gewerbestandortes nicht in Einklang stehen würden oder die erwünschten Nutzungen verdrängen könnten, weiterhin - auch ausnahmsweise - nicht zulässig sein. Dazu gehören insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze und Lagerhäuser, Logistikbetriebe
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe
- nicht baulich integrierte Imbissstuben, Kioske, Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsbetriebe
- Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Prostitutionsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ haben weiterhin Bestand und werden grundsätzlich übernommen.

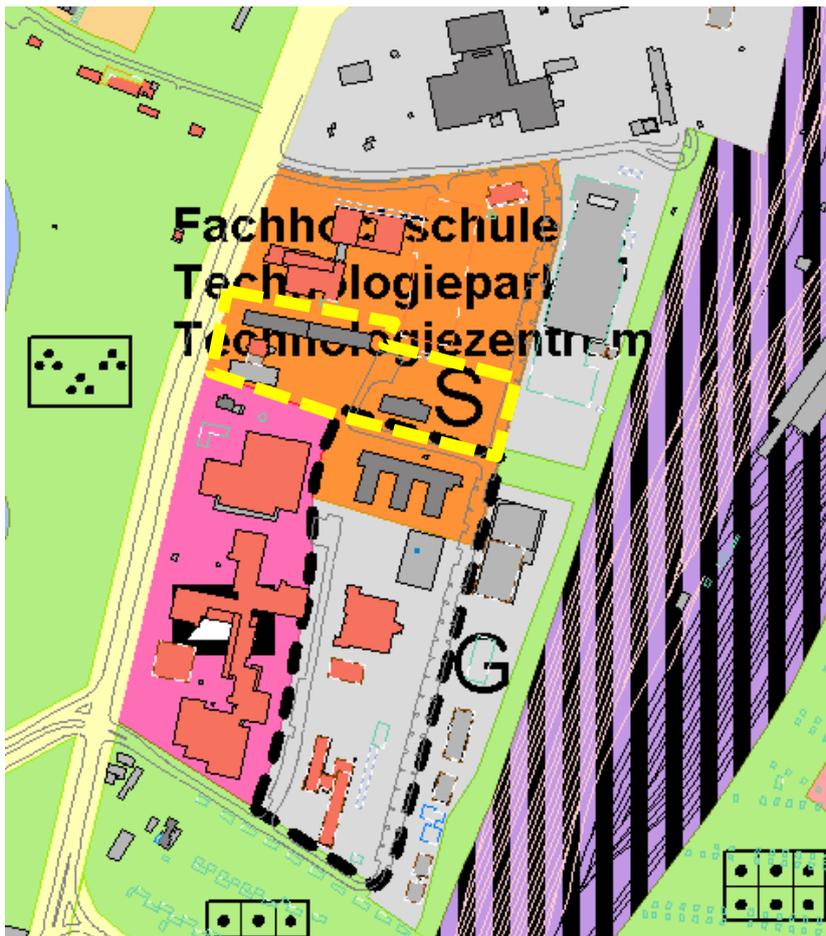
## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Necker von 2014 ist für den gesamten Bereich der Technologiemeile Siedlungsfläche Gewerbe – Bestand dargestellt. Der Regionalplan formuliert für die gewerblichen Siedlungsbereiche als Hauptziel, den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“ sind damit an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

### 4.2 Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan '99 ist für den nördlichen Bereich der Technologiemeile analog zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Sonderbaufläche dargestellt. Eine untergeordnete Teilfläche davon ist nun von der Bebauungsplanänderung von SO zu GE betroffen. Es ist noch zu prüfen, ob der Bebauungsplan weiterhin mit den Grundzügen des Flächennutzungsplans und der mit ihm angestrebten städtebaulichen Ordnung in Einklang steht. Denn die städtebaulichen Ziele im Plangebiet werden inhaltlich nicht sehr weitgehend geändert und für den restlichen Bereich bleibt das Sondergebiet auch im Bebauungsplan erhalten. Ggf. ist dann eine Anpassung des FNP entbehrlich. Sollte das nicht der Fall sein, erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens auf der Basis des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dies wird im Zuge des weiteren Verfahrens geklärt.



Darstellung des Flächennutzungsplans '99 mit Teiländerungen (Auszug)  
betroffener Bereich: ■

### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen B-Bebauungsplanes 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ in Bezug auf die zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus sind keine grundlegenden Änderungen vorgesehen.



Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Änderungsbereich

Aktuell gültige Festsetzung des BPlans 583 zur Art der baulichen Nutzung im Planbereich:

1.2 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Technologiezentrum/Technologiepark.  
Es sind ausschließlich Einrichtungen des Technologiezentrums/Technologieparks und Betriebe, Anlagen und Einrichtungen der angewandten Forschung zulässig, die nicht unbedingt auf Kooperation mit dem Technologiezentrums angewiesen sind und deren Leistungsschwerpunkte aber in den Bereichen Entwicklung, Forschung, Produktion und Vertrieb von (hoch-)technologieorientierten Produkten liegen müssen. Dienstleistungsunternehmen mit den o.g. Leistungsschwerpunkten sind ebenso zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden.

# Anlage 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“

