

## **BEGRÜNDUNG:**

### **1. Aktueller Verfahrensstand des Bauungsplanverfahrens Nr. 583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“**

Der Stadtrat hat am 12.012.2022 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 583c zur Änderung des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“ beschlossen. Ziel dieser Bauungsplanänderung ist die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung dahingehend, dass anstelle des bisherigen Sondergebietes für ausschließlich technologieorientiertes Gewerbe, das sich südlich an die Flächen der Hochschule anschließt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, das neben technologieorientierten Betrieben auch andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, vorwiegend sonstige Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässt. Es sollen so für freie oder freiwerdende Flächen die Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten erhöht werden und das Gebiet gleichzeitig als hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort erhalten bleiben.

Es wurde im Verfahren zwischenzeitlich die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 durchgeführt. Die Auswertung und Prüfung der Anregungen gibt weder Anlass noch Notwendigkeit für Planänderungen, die sich auf die wesentlichen Inhalte und Grundzüge der Planung auswirken würden. Es sollten lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen in der Begründung sowie an den Hinweisen in der Planurkunde vorgenommen werden.

### **2. Anlass zur Erweiterung des Plangebietes und erneuten Beschlussfassung**

Nach Durchführung dieser Verfahrensschritte ist die GAG als Eigentümerin der benachbarten Grundstücke, die im Geltungsbereich eines eigenständigen, vorhabenbezogenen Bauungsplans (Nr. 583a „Lu-teco“) liegen, auf die Stadt zugekommen mit dem Wunsch, den Bauungsplan 583a zu ändern, um auch dort eine Öffnung der Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Für das Vorhaben „Lu-teco“ mit dazugehörigem Parkhaus wurde im Jahr 2006 durch den Bauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan individuelle, auf das Vorhaben abgestimmte Festsetzungen getroffen. Dabei wurde unter anderem bereits geregelt, dass im Bürogebäude neben rein technologieorientierten Nutzungen ausnahmsweise, auf bis zu 49% der Flächen auch andere Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig sind. In Bezug auf andere Anforderungen, bspw. hinsichtlich der Zufahrten und Begrünung, wurden ebenfalls vom restlichen Gebiet geringfügig abweichende Standards festgelegt.

Laut GAG habe sich nun gezeigt, dass es auch mit der Ausnahmeregelung kaum möglich ist, für freiwerdende Flächen im Bürogebäude Lu-teco Nachfolgenutzungen zu finden, die den Festsetzungen des Bauungsplans gerecht werden.

Mit Schreiben vom 11.07.2023 (siehe Anhang 2) beantragt die GAG die betreffenden Grundstücksflächen der GAG in den Geltungsbereich für das Bauungsplanverfahren 583c mit aufzunehmen, so dass die Festsetzungen des Änderungsbaungsplans Nr. 583c zukünftig auch für diese Flächen gelten. Dies ist inhaltlich als auch formell möglich, da das Vorhaben der GAG vollständig umgesetzt und die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verknüpften Durchführungsverpflichtungen vollständig erfüllt wurden. Die Aufnahme des Gebietes des Bauungsplanes 583a „Lu-teco“ in das aktuelle Bauungsplanverfahren Nr. 583c bedeutet, dass der vorhabenbezogene Bauungsplan aufgehoben wird und diese Grundstücksflächen wieder Teil des Angebots-Bauungsplanes mit seinen allgemeingültigen Festsetzungen werden.

In den Geltungsbereich ebenfalls mit aufgenommen wird der Bereich des sich südlich anschließenden GE-1 des Bebauungsplanes Nr 583c, um so eine einheitliche Gewerbegebietsteiffläche mit harmonisierten Festsetzungen zu erhalten. In diesem Bereich gilt bereits ein eingeschränktes GE im Sinne der Planungsziele, allerdings mit etwas abweichenden, weniger eindeutig bestimmten Formulierungen.

Für die Erweiterung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Offenlage erforderlich.



### **3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

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

- im Süden durch die Christian-Weiß-Straße 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 und die Franz-Zang-Straße

### **4. Ziel der Planung**

Planerisches Ziel für den hinzugenommenen Planbereich ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Betriebe, in dem neben Betrieben aus dem Hochtechnologiesektor auch Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude regelmäßig zulässig sind. Die Planungsziele und –Inhalte des bereits offen gelegten Planentwurfs Nr. 583c mit Stand vom 25.04.2023 sollen weiter gelten. Dessen Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE) sollen grundsätzlich für das gesamte, erweiterte Plangebiet übernommen werden. Der Entwurf der aktualisierten Planzeichnung ist im Anhang 3 dargestellt.

Für das übrige Gebiet der Technologiemeile (Gelände der Hochschule, Berufsschule, sonstige Gewerbegebiete) gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 583 „Ludwig-Reichling-Straße“.

### **5. Weiteres Vorgehen und Verfahren**

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung werden für den erweiterten Geltungsbereich ergänzt und entsprechend redaktionell angepasst. Es werden baldmöglichst die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4 (2) und §3 (2) BauGB für die ergänzte Planung durchgeführt.

Durch die Änderung aller bisher als Sondergebiet Technologiezentrum / Technologiepark festgesetzter Flächen zu einem Gewerbegebiet ist die Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen nicht mehr vollends gegeben. Dort ist, einschließlich der Flächen der Hochschule Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in Bezug auf die von der vorliegenden Planung betroffenen Flächen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Da, wie oben geschildert, für den bereits offen gelegten Teil des Bebauungsplanes 583c aus fachlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen mehr beabsichtigt sind, kommt für Vorhaben in diesem Bereich bis zur endgültigen Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 583c die Anwendung des §33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) in Betracht. Dies ist dann im jeweiligen Einzelfall zu beantragen und zu prüfen.

Anhang 1: Geltungsbereich (erweitert) für Bebauungsplan 583c



GAG Ludwigshafen · Mundenheimer Str. 182 · 67061 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Bereich Stadtplanung  
Frau Susanne Zodet  
Halbergstraße 1  
67061 Ludwigshafen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,  
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182 | 67061 Ludwigshafen  
www.gag-ludwigshafen.de

**FB 3 Immobilien**

Ihr Ansprechpartner:  
Rainer Stäb

Tel: 0621 56 04 - 233 | Fax: 0621 56 04 - 48233  
Rainer.Staeb@gag-ludwigshafen.de

**Bebauungspläne 583a „luteco“ und  
583c „Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1**

11.07.2023 / FB 3 St

Sehr geehrte Frau Zodet,

die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 583a „luteco“ für den Bereich Sondergebiet sehen vorwiegend Einrichtungen und Dienstleistungsunternehmen mit Leistungsschwerpunkten in den Bereichen Entwicklung, Forschung und Produktion und Vertrieb von technologieorientierten Produkten vor. Ausnahmsweise zulässig sind Dienstleistungsunternehmen aus anderen Bereichen wie bspw. Beratung, Projektmanagement, Agenturen, Versicherungen, Freie Berufe.

Im Zuge unserer Vermietungsaktivitäten hat sich gezeigt, dass es aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen kaum möglich ist, für freiwerdende Flächen im Bürogebäude „luteco“ Nachfolgenutzungen zu finden, die den Festsetzungen des B-Plans 583a gerecht werden.

Um künftig auch andere, nicht technologieorientierte Nutzungen zulassen zu können, soll unter Bezugnahme auf das am 30.06.2023 mit dem Bereich Stadtplanung und der W.E.G. geführte Gespräch die Änderung des B-Plans 583a im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung erfolgen. Wir beantragen deswegen, den Geltungsbereich des neuen „B-Plan 583c Ludwig-Reichling-Straße – Änderung 1“ um die Grundstücke der Gemarkung Mundenheim Fl. Nrn. 3890/1 „Bürogebäude luteco“ und Fl. Nr. 3827/1 Parkhaus an der Ludwig-Reichling-Straße zu erweitern.

Wir bitten Sie, die dafür erforderlichen Gremienbeschlüsse einzuholen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre GAG Ludwigshafen am Rhein



Wolfgang van Vliet  
Vorstand

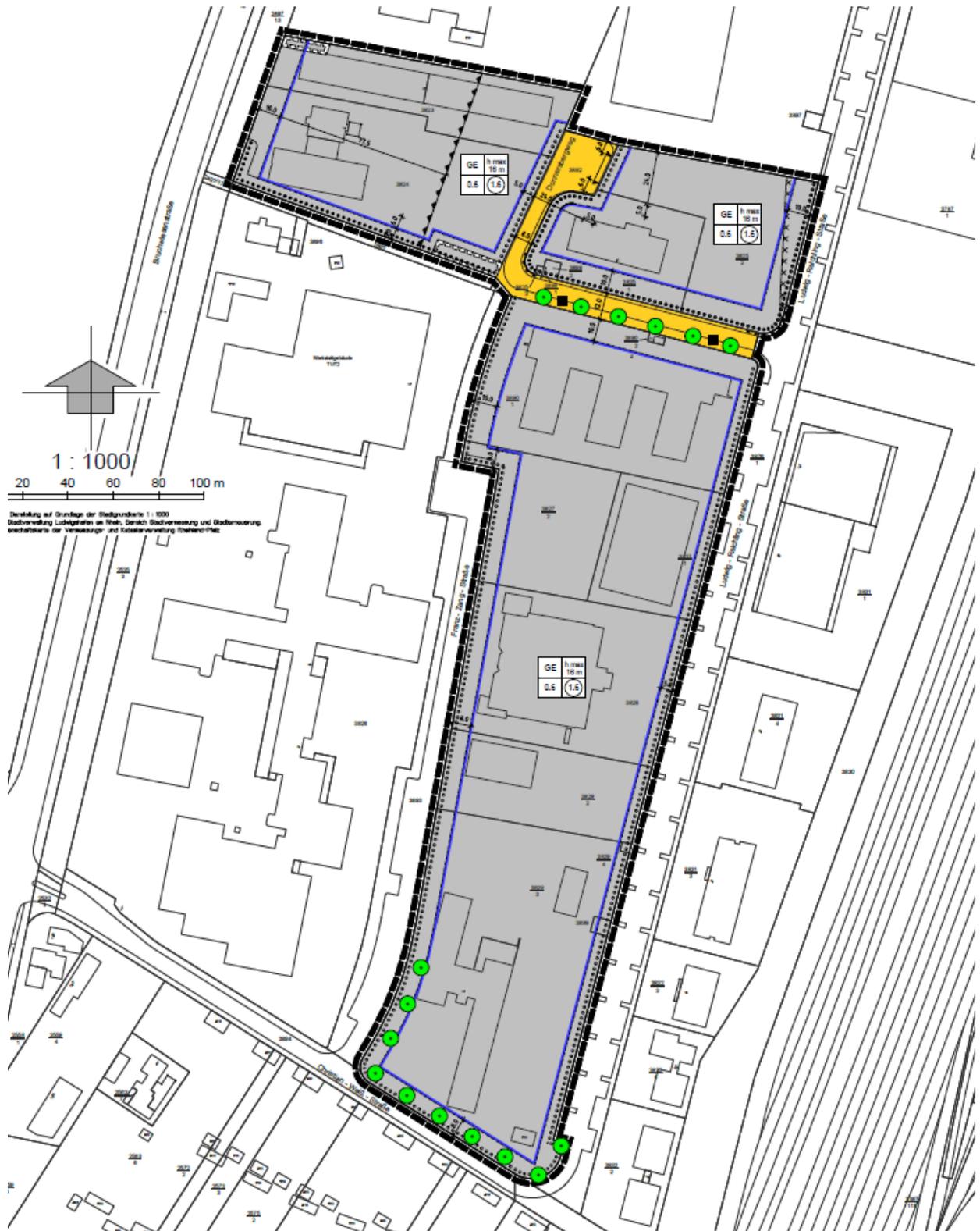


i.V. Müller-Zaman  
Bereichsleitung

GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau  
Aufsichtsratsvorsitzende: Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck | Vorstand: Wolfgang van Vliet  
Registergericht: Ludwigshafen am Rhein · HRB 1035 · USt-IdNr.: DE149145652  
Bankverbindung: Sparkasse Vorderpfalz Ludwigshafen a. Rh.  
Kto: 83 · BLZ: 545 500 10 · IBAN: DE55 5455 0010 0000 0000 83 · BIC: LUHSDE6AXXX

hier bin ich daheim.

**Anhang 3:** Entwurf der Planzeichnung (erweitert) für den Bebauungsplan Nr. 583c mit Planzeichenerklärung (Stand: 07.08.2023)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

1,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

h max.

maximale Höhe baulicher Anlagen

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

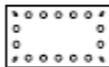


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

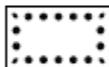


Einfahrtbereich

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Umgrenzungen von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

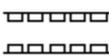


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und  
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzung/Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten  
der technischen Werke Ludwigshafen TWL zu  
belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

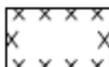


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen  
zum Schutz gegen schädliche Umweltein-  
wirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden  
erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)