



Finger Baustoffwerk GmbH  
Großpartstraße 8, 67071 Ludwigshafen

# **Naturschutzfachliche Einschätzung**

zur Bauvoranfrage

## **Neubau eines Bürogebäudes**

auf dem Firmengelände

in Ludwigshafen-Oggersheim

Februar 2023

## INHALT

### Text

|  |   |
|--|---|
| 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG             | 3 |
| 2. RAHMENBEDINGUNGEN / BESTAND UND PLANUNG | 3 |
| 3. LANDESPFLEGERISCHER ANSATZ              | 5 |
| 4. ZUSAMMENFASSUNG                         | 6 |

### Anlagen

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| ANLAGE 1 – FLÄCHENBILANZIERUNG | 7 |
| ANLAGE 2 – FOTODOKUMENTATION   | 8 |

### Pläne

|                      |              |         |
|----------------------|--------------|---------|
| BESTAND - LAGEPLAN   | Plan Nr. 1.0 | M 1:500 |
| MAßNAHMEN - LAGEPLAN | Plan Nr. 4.0 | M 1:500 |

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Fa. Finger Baustoffwerk GmbH plant den Neubau eines Bürogebäudes auf ihrem Firmengelände in Ludwigshafen-Oggersheim. Das bestehende Bürogebäude (Holzbaracke) entspricht in Bezug auf Größe, Bausubstanz und Energieverbrauch nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher abgerissen werden.

Mit dem Neubau möchte die Fa. Finger ihrer Verantwortung hinsichtlich der folgenden Generationen nachkommen und ein energieeffizientes, neues Bürogebäude errichten, was den Anforderungen eines modernen Büroalltags genüge tut. Bedarfsentsprechend soll auch die Anzahl der Parkplätze angepasst werden.

Da sich die Baufläche teilweise im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans befindet, soll geprüft werden, ob eine Bebauungsplanänderung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist.

Bei der angestrebten Baumaßnahme sind Eingriffe in den Naturhaushalt wie Gehölzrodungen und zusätzliche Flächenversiegelungen nicht vollständig vermeidbar. Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Einschätzung sollen vorab Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt werden.

Zur Beurteilung des angestrebten Vorhabens sind in den beigefügten Plänen die nachfolgend beschriebenen Flächen sowie das Bauvorhaben grafisch dargestellt. Eine Flächenbilanzierung weist den möglichen landespflegerischen Ausgleich bezüglich der Grünflächen nach. Die Fotodokumentation zeigt die Bestandssituation anhand aktueller Bilder.

## 2. Rahmenbedingungen / Bestand und Planung

### B-Plan

Das Betrachtungsgebiet und auch die geplante Baufläche befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“ von 1993.

Der Geltungsbereich des B-Plans 125 beginnt unmittelbar südlich des Produktionsgeländes der Fa. Finger. Ein Ziel ist die landschaftliche Einbindung der nördlich gelegenen gewerblichen Flächen. Im B-Plan ist daher ein 15 m breiter Abstandsgrünstreifen (Flurstücke Nr. 2936 und 2936/2) vermerkt, der mit der Festsetzung „Baumpflanzung zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet“ versehen ist. Die weiter südlich folgende Freifläche (Flurstücke Nr. 2937 und 2938) ist im B-Plan 125 als „Gemeinbedarfsfläche vorgesehen für Spiel- und Tummelwiese“.

## Bestand

Das alte Bürogebäude besteht aus 6 Büroräumen, 1 Besprechungszimmer, 1 EDV-Raum, WC-Raum und kleiner Küche. Die Grundfläche beträgt 175 qm. 16 befestigte PKW-Stellplätze liegen unmittelbar an der Nord- und Westseite des Gebäudes.

Bei dem eingeschossigen Bestandsgebäude handelt es sich um eine Holzbaracke mit Wellblechdach, welche im Jahr 1991 mit einer Wandstärke von 9 cm errichtet wurde. Diese ist kaum gedämmt und entspricht in keiner Weise den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Energieverbrauch und dem damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die in die Jahre gekommene Holzkonstruktion lässt keine vernünftige Sanierung zu, so dass ein Neubau unausweichlich ist.

Direkt südlich des Bürogebäudes schließt ein ca. 3,50 m breiter Abstandsgrünstreifen mit Baum- und Gehölzpflanzungen (s. Bestandsplan) an. Danach folgt eine Grünfläche mit Wiesenflächen, Landschaftsgehölzen als Rahmengrün sowie einer Pferdenutzung mit Stallgebäuden, sandigen Auslaufbereichen und Graskoppeln.

Die genannten Industrie- und Grünflächen – auch die im Geltungsbereich des B-Plans – befinden sich im Eigentum der Fa. Finger (siehe auch die Pläne).

## Planung

Es ist geplant den Neubau südlich des heutigen Bürogebäudes zu errichten. Auf der Fläche des ehemaligen Bürogebäudes ist die Parkplatzerweiterung angedacht, da dieser Bereich zentral und nahe der Firmeneinfahrt gelegen ist.

Der Büroneubau soll zweigeschossig mit einer Grundfläche von 25 x 12 m ausgeführt werden, um den aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen weiterhin gerecht zu werden. Die Fa. Finger beschäftigt derzeit 12 Mitarbeiter im Büro, davon 7 selbst ausgebildete, und würde gerne weiterhin ausbilden, was jedoch aus Platzgründen seit 2 Jahren nicht mehr möglich ist.

Um ein effizientes Arbeiten zu gewährleisten sowie die behördlichen u. arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben zu erfüllen, werden folgende Räumlichkeiten benötigt:

- Mind. 9 Büroräume
- Küche / Aufenthaltsraum / Sanitäre Anlagen
- Schulungsraum für mind. 20 Personen
- Archivraum und EDV-Raum

Zur zeitgemäßen und nachhaltigen Energieversorgung ist eine Photovoltaikanlage in Kombination mit einer Dachbegrünung geplant.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht und somit dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt werden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden effizient an das neue Gebäude angegliedert. Die Eignung versickerungsfähiger Beläge für die Parkplatzflächen wird geprüft.

Es ist geplant, das Gebäude nach Süden mit einem Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern einzugrünen. Der im B-Plan 125 festgesetzte 15 m breite Abstandsrünstreifen soll um das Maß des künftigen Bürogebäudes nach Süden verschoben werden.

### **3. Landespflegerischer Ansatz**

#### **Eingriff**

Der Büroneubau soll südlich des heutigen Bürogebäudes errichtet werden und würde demnach in den jetzigen Abstandsrünstreifen des B-Plans 125 eingreifen.

Für die Baumaßnahme ist die Rodung der südlich angrenzenden Baumhecke (5 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 bis 45 cm inkl. Unterwuchs) notwendig (siehe Bild 3). Es handelt sich im Wesentlichen um häufig vorkommende Feldgehölzarten wie Ahorn, Hainbuche und Kirsche (siehe Bestandsplan).

#### **Beschreibung der potentiellen Ausgleichsfläche**

Der Ausgleich soll innerhalb des Betrachtungsrahmens auf den firmeneigenen Grundstücken (Gemeinbedarfsfläche lt. B-Plan, Flurstück-Nr. 2936, 2936/2, 2937) im räumlich-funktionalen Zusammenhang stattfinden.

Auf diesen Flächen soll insbesondere der vorh. Pferdestall einschl. Sandplatz und Pferdekoppel zurückgebaut werden (siehe Bild 4). Das provisorisch ausgeführte und mit einem Blechdach versehene Stallgebäude versiegelt derzeit ca. 219 m<sup>2</sup> Bodenfläche. Eine abschirmende Eingrünung ist nicht vorhanden. Weitere 1.675 m<sup>2</sup> sind als sandverfüllte Stellflächen bzw. Koppeln ausgebildet, auf denen sich nutzungsbedingt nur eine karge Vegetation befindet.

#### **Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich**

- Pflanzung von Bäumen und artenreichen Gehölzgruppen unter Verwendung heimischer Arten, die pollenspendend und fruchttragend sind. Ausbildung struktureicher Säume.
- Einbindung durch Eingrünung des Gewerbes in das Landschaftsbild.
- Umwandlung der Pferdeweide in eine Blühwiese mit gebietsheimischer Saatgutmischung
- Entsiegelung durch Rückbau der Stallanlage
- Artenreiche Dachflächenbegrünung auf dem Neubau bietet Lebensraum und verringert Strahlungshitze und Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers

- Versickerung der Niederschläge / Schaffung von Retentionsräumen. Ökologisch wertvolle temporäre Feuchtezonen können hierdurch entstehen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplatzflächen
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
- Nisthilfen am Neubau oder an anderen firmeneigenen Gebäuden
- Gegebenenfalls sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf firmeneigenen Flurstücken im räumlich-funktionalen Zusammenhang möglich.

#### **4. Zusammenfassung**

Die Fa. Finger plant das vorhandene und veraltete Bürogebäude durch einen zeitgemäßen Neubau auf ihrem Firmengelände zu ersetzen. Da sich die Baufläche teilweise im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 125 befindet, soll geprüft werden, ob eine Bebauungsplanänderung hinsichtlich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist.

Der Neubau liegt in einem 15 m breiten mit Bäumen zu bepflanzenden Grünstreifen. In diesem findet sich aktuell ein Pferdehof mit Stallungen und großflächigen Koppeln. Im Zuge des Neubaus wird der Pferdehof zurückgebaut und die Flächen entsprechend den Festsetzungen des B-Plan 125 in einen strukturreichen Naturraum umgewandelt. Die im Besitz der Fa. Beton Finger befindlichen Flächen sind ausreichend groß, um das Leitziel eines nach Süden eingegrüntes Gewerbes an diesem Standort im notwendigen und geforderten Maß umzusetzen.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung einschl. Flächenbilanzierung zeigt, dass innerhalb eines vorgegebenen Betrachtungsrahmens ein Neubau einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen errichtet werden kann. Die beschriebenen Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs können in die textlichen Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einfließen. Darin sollen die ursprünglichen Ziele des B-Plan 125 aufgegriffen werden, insbesondere die Einbindung von gewerblicher Nutzung in das vorhandene Landschaftsbild.

Ludwigshafen, den 27. Februar 2023

AUFTRAGGEBER  
Finger Baustoffwerk GmbH

OLSCHEWSKI LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Bannwasserstraße 6 - 67069 Ludwigshafen am Rhein  
Dipl.-Ing. Boris Olschewski Landschaftsarchitekt BDLA

## ANLAGE 1 Flächenbilanzierung

Gegenüberstellende Vorher-Nachher-Bilanzierung der Bau- und Grünflächen

Betrachtungsrahmen siehe Maßnahmenplan: ca. 3.500 m<sup>2</sup>

| Flächen   | Überplanter Bestand | Neuplanung                                   |                |
|---|---------------------|--|----------------|
| <b>Vegetationsfähige Flächen</b>  | <b>2.714 qm</b>     | <b>2.618 qm</b>                              | <b>- 96 qm</b> |
| Bäume   | 5 St. zu roden      | 7 St. neu                                    |                |
| Pflanz- u. Gehölzflächen /<br>Sträucher   | 163 qm zu<br>roden  | 455 qm<br>neu                                |                |
| Wiesenfläche  | 876 qm              | 2.163 qm                                     |                |
| Reitplatz und Koppel für<br>Pferdehaltung   | 1.675 qm            | --   |                |
| <b>Befestigte Flächen</b>   | <b>786 qm</b>       | <b>882 qm</b><br><i>abzgl.<br/>ca. 100qm</i> | <b>- 96 qm</b> |
| Bürogebäude   | 188 qm              | 300 qm                                       |                |
| <i>Anrechnung extensive<br/>Dachbegrünung (30 % der<br/>begrünbaren Dachfläche)</i> |                     | <i>abzgl.<br/>ca. 100qm</i>                  |                |
| Befestigte Nutzflächen inkl.<br>Einfassungen<br>z.B. Wege, Pflasterflächen          | 74 qm               | 150 qm                                       |                |
| Stellplätze versiegelt<br>(Pflaster, Asphalt)                                       | 305 qm              |  |                |
| Stellplätze in Pflasterbauweise,<br>versickerungsfähig                              |                     | 432 qm                                       |                |
| Stallgebäude  | 219 qm              | --   |                |
| <b>Gesamt</b>   | <b>3.500 qm</b>     | <b>3.500 qm</b>                              |                |

## ANLAGE 2 Fotodokumentation

Alle Bilder zeigen den aktuellen Bestand - aufgenommen im Februar 2023



Bild 1: Bestandsgebäude Nordseite



Bild 2: Bestandsgebäude Ostseite mit Parkplatz, Pferdestall rechts im Hintergrund





Bild 3: Grünstreifen südlich des Bürogebäudes, Pferdestall links im Hintergrund



Bild 4: Gemeinbedarfsfläche mit Stallanlage und Pferdekoppel





Bild 5: Dacheindeckung des Pferdestalls mit Trapezblecheindeckung









### Legende

**Bäume**

- Laubbaum Bestand
- Laubbaum Bestand, nicht eingemessen
- Nadelbaum Bestand
- Nadelbaum Bestand, nicht eingemessen
- Baum, Planung (Lückenschluss)
- Baum, Planung (Ersatz bei Rodungsmaßnahmen aus Anlagenerweiterung 2020)
- Baum, Planung (Ersatz bei Rodungsmaßnahmen für Büroneubau)
- Laubbaum, zu roden

**Flächen**

**Gebäude**

- Gebäude Bestand
- Büro Gebäude neu

**Vegetationsflächen**

- Pflanzfläche
- Rasenfläche
- Ackerland
- Dachbegrünung
- Grünfläche gem. B-Plan 125

**Wege- und Platzflächen**


- Asphaltfläche
- Betonfläche
- Betonpflaster
- Betonpflaster, versickerungsfähig

**Sonstige Darstellungen**

- Lager- und Produktionsflächen
- Grundstücksgrenze (Grundstücksfläche ca. 24.595 qm)
- Betrachtungsrahmen (Fläche 3.500 qm)

| Index | Gegenstand der Änderung | Zeichen | Datum |
|-------|-------------------------|---------|-------|
|       |                         |         |       |

**Bauherr:** Finger Baustoffwerk GmbH  
 Großpartstraße 8  
 67071 Ludwigshafen-Oggersheim



**Bauvorhaben:** Planung Neubau Bürogebäude

**Plantitel:** Maßnahmenplan - Lageplan

**Plannummer:** 4.0

**Maßstab:** 1:500

**Planungsbüro:** OLSCHESKI LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 Dipl.-Ing. BORIS OLSCHESKI, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
 Bannwasserstraße 6, 67069 Ludwigshafen am Rhein

Tel: 0621 / 66000-0  
 Fax: 0621 / 6600026  
 info@olschewski-landschaftsarchitekten.de

Ludwigshafen, den 27.02.2023

Plangrundlagen: Hefner und Patzak, Ludwigshafen, Stand: Dezember 2019  
 Bach und Partner, Gießen-Wieseck, Stand: Januar 2020

