

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand:      Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB  
                                 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
                                 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	5
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplanung .....	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>9</b>
9.1	Geltungsbereich der FNP-Teiländerung .....	9

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	07.09.2023
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Im Geltungsbereich soll ein neues Bürogebäude für die Firma Finger Baustoffwerk GmbH realisiert werden. Die Fläche ist bislang unbebaut und liegt gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 686 nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, bedarf es einer Teiländerung des Flächennutzungsplans. Angestrebt wird ein Parallelverfahren. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Teiländerung werden im Vollverfahren aufgestellt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

# **RECHTSGRUNDLAGEN**

Stand: 03.08.2023

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### **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 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),  
zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

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

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

#### **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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

#### **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. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### **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 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

#### **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 der 36. Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch das bestehende Betriebsgelände der Firma Finger Baustoffwerk GmbH bzw. das Flurstück 2935
- im Osten: durch die Straßenverkehrsfläche der Großpartstraße
- im Süden: durch das Flurstück 2939
- im Westen: durch das städtische Flurstück 2940/26.

Zur besseren Darstellung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen, wobei nur der tatsächlich vom Büroneubau betroffene Grundstücksteil in seiner Darstellung verändert wird.

### **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Naturschutzfachliche Einschätzung zur Bauvoranfrage „Neubau eines Bürogebäudes“ auf dem Firmengelände in Ludwigshafen-Oggersheim, Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Februar 2023

## **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und –GRUNDSÄTZE**

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

Das bestehende Bürogebäude auf der Betriebsfläche der Firma Finger Baustoffwerk GmbH entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen in Bezug auf Größe, Bausubstanz und Energieverbrauch und soll daher abgerissen werden.

Als Alternative soll der Neubau eines Bürogebäudes südlich des derzeitigen Bürogebäudes erfolgen, um ein energieeffizientes neues Bürogebäude zu errichten, entsprechend der aktuellen Anforderungen eines modernen Büroalltags. Hierbei sollen auch die Anzahl der Parkplätze bedarfsentsprechend auf der Fläche des ehemaligen Bürogebäudes neu strukturiert und angepasst werden sowie die Baumpflanzungen zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet verbindlich festgelegt werden.

Die Fläche wurde bisher als Pferdekoppel bzw. Grünfläche genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar. Die Fläche liegt daher im Außenbereich, eine Bebauung ist planungsrechtlich aktuell nicht zulässig, weshalb parallel zum Verfahren für die Teiländerung daher Planungsrecht im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen wird.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

Ziel der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Teiländerung der Darstellung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche. Innerhalb dieser Fläche soll ein neues Bürogebäude entstehen, um langfristig die Bedarfe der Firma Finger Baustoffwerk GmbH zu sichern.

Die Entwicklung dieser angrenzenden Fläche und somit die geringfügige Erweiterung der Betriebsfläche durch das Bürogebäude ist die einzige Möglichkeit den Betrieb an diesem Standort auch langfristig zu sichern und zu erhalten. Der Betrieb hat sich an diesem Standort bereits etabliert und entsprechend eingerichtet, sodass eine komplette Standortverlagerung aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist, zumal keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Daher wurde diese Fläche, welche lediglich über das bestehende Betriebsgelände angebunden wird und in unmittelbarem Zusammenhang mit der Betriebsfläche steht, ausgewählt. Durch die geringfügige Ausweitung kommt es zu keiner Zersiedelung der Landschaft.

Steuernde Festsetzungen zur Sicherung der baurechtlichen Verträglichkeit, der Umweltverträglichkeit und der verkehrlichen Erschließung werden auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Im derzeit rechtwirksamen Regionalplan (ERP) liegt die vorgesehene Fläche für den Neubau des Bürogebäudes im Außenbereich und ist mit den Restriktionen „Grünzäsur“ und „Vorbehaltsfläche Hochwasserschutz“ überlagert.

Nach Rücksprache mit dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) zur Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Vorgaben des ERP liegt kein Zielkonflikt mit Z 2.1.2 des ERP 2014 vor. Als Begründung wurde angeführt, dass die Ausweisung der „Grünzäsur“ die „Roßlache“ als Landschaftsschutzgebiet von einer weiteren baulichen Entwicklung grundsätzlich freihalten soll. Die Grünfläche für den geplanten Neubau weist eine strukturelle Vorprägung auf und wird räumlich eingerahmt von einer größeren Lagerhalle im Westen sowie der Kläranlage im Osten. Durch die geplante bauliche Nutzung dieser Grünfläche erfolgt keine Beeinträchtigung der Funktionen der Grünzäsur im Bereich der „Roßlache“.

Auch nach Rücksprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bestehen keine Bedenken.

Ein Zielabweichungsverfahren wird somit nicht erforderlich.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

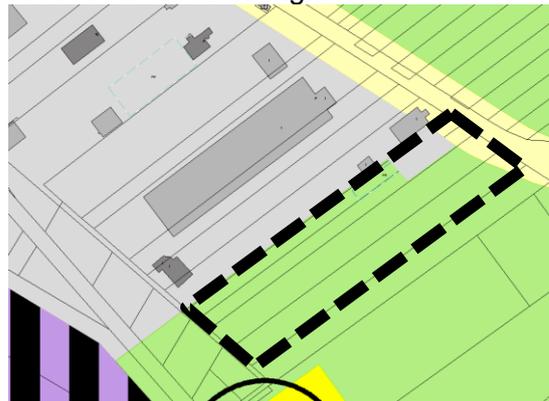
Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünflächen“ dar. Die geplante Zielsetzung widerspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans und die Planung ist nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Teiländerung Nr. 36 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans zur „gewerblichen Baufläche“ vorgenommen.

Lediglich die Fläche, welche tatsächlich durch das neue Bürogebäude in Anspruch genommen wird ist von dieser Änderung betroffen. Zur besseren Darstellung wird allerdings der Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Die restliche Fläche verbleibt als Darstellung „Grünfläche“.

Bisherige FNP-Darstellung:



Neue FNP-Darstellung:



#### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich überlagert einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“. Der Bereich des Geltungsbereiches wird insgesamt als „öffentliche Grünanlage“ festgesetzt. Die nördlichen zwei Flurstücke (Tiefe von insgesamt 15 m) haben die Zweckbestimmung „Baumpflanzung zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet“ und die südlichen zwei Flurstücke haben die Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche vorgesehen für Spiel- und Tummelwiese“.

### **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat folgende Änderung der Darstellung zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

#### **Umwandlung der Flächendarstellung „Grünfläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche“**

Mit dieser Änderung sollen zum einen die derzeit bereits vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten im Flächennutzungsplan richtig dargestellt werden, zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Realisierung des geplanten Bürogebäudes der Firma Finger Baustoffwerk GmbH aufgestellt werden kann.

### **6 UMWELTBERICHT**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Umweltbericht sowie auch ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt.

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können langfristig Arbeitsplätze am Standort Ludwigshafen gesichert werden und der Standort zukunftsfähig weiter betrieben werden.

Da der Neubau des Bürogebäudes hauptsächlich aufgrund der Gewährleistung von behördlichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich ist, wird es zu keiner wesentlichen Mitarbeitererhöhung kommen. Somit ist auch kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten.

## **8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Geltungsbereich der FNP-Teiländerung

