

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (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>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (16.05.2022).....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	10
4.2	Flächennutzungsplanung .....	11
<b>5</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>13</b>

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	
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

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Vorhabenträgerin ist die Objekt BGS Ludwigshafen GmbH mit Sitz in Dreieich.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 30.05.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (vgl. Anlage 7.1). Die Objekt BGS Ludwigshafen GmbH beabsichtigt den Standort der Saint-Gobain Isover G+H AG (Bgm.- Grünzweig- Straße 1) in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen neu zu entwickeln. Geplant ist, nach einer Niederlegung des vorhandenen Gebäudebestandes, zwei neue Gebäudekomplexe mit unterschiedlichen Nutzungen (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Wohnnutzung, Kindertagesstätte), in Form einer Blockrandbebauung, zu realisieren.

Eine Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“**

---

abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und ganz oder teilweise zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die Vereinbarung erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Die durchzuführenden Maßnahmen werden über einen Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben besteht grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch.

Gegenwärtig ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, da keine städtebaulichen Satzungen für den Bereich vorliegen. Die Planungsüberlegungen der Objekt BGS Ludwigshafen GmbH erfordern jedoch eine städtebauliche Planung, da das Vorhaben wegen großflächigem Lebensmitteleinzelhandel nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.- Grünzweig- Straße 1“ dient grundsätzlich der Innenentwicklung. Gleichwohl können die Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht in Anspruch genommen werden. Demzufolge soll das erforderliche Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“ im Rahmen eines Vollverfahrens geschaffen werden.

Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs eine gewerbliche Baufläche (G) darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans '99 (TÄ Nr. 34 "Nördlich Friedenspark") durchgeführt.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen (16.05.2022)**

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674,677).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

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

(BBodSchV)

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

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

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

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

(KrWG)

in der Fassung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

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

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

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

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

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

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 583)

#### **Landesplanungsgesetz**

(LPIG)

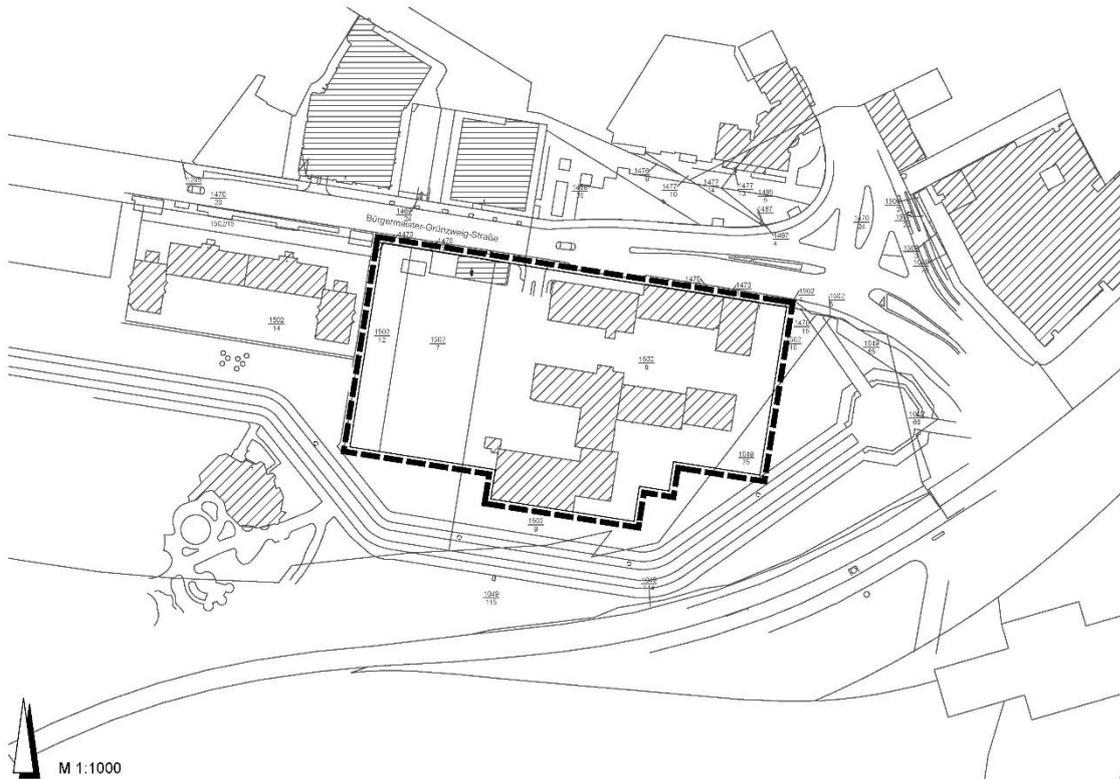
in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan (siehe hierzu zudem auch Anlage 7.2).

Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bürgermeister-Grünzweig-Straße,
- im Osten: durch den Friedenspark,
- im Süden: durch den Friedenspark,
- im Westen: durch einen Fuß- und Radweg mit der Flurstücksnummer 1291/5 sowie angrenzender Wohnbebauung.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bgm.- Grünzweig-Straße 1“ (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP / Stand 05/2022)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1502/7, 1502/8, 1502/12 und 1049/75.

### 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Die Objekt BGS Ludwigshafen GmbH beabsichtigt zur Neuentwicklung des Standortes entlang der Bürgermeister- Grünzweig- Straße 1 in Ludwigshafen, zwei geschlossene Gebäudekomplexe, in Form einer Blockrandbebauung, zu realisieren.

Das Bebauungsplangebiet ist eine bereits vollständig erschlossene bebaute, innerstädtische Fläche. Es handelt sich um das ehemalige Gelände der Saint-Gobain Isover G+H AG. Ganz in der Nähe dieses Standorts befand sich die 1878 gegründete Fabrik chemisch-technischer Produkte von Grünzweig & Hartmann oHG, den Gründungsvätern von Isover.

Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) - Gewerbegebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO), einzustufen.

Inzwischen wurde das Gelände an den Vorhabenträger veräußert. So wird in diesem Zusammenhang, im Vorgriff auf den anstehenden Gebäudeabriss der bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs, die Errichtung zweier neuen Gebäudekomplexe mit unterschiedlichen Nutzungen angestrebt.

Aufgrund dessen soll durch den Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“ Planungsrecht für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

In erster Linie soll durch eine starke Orientierung an den Planungsüberlegungen des Vorhabenträgers, neben einer Aufwertung des Geländes, überwiegend eine hochwertige innerstädtische Wohnnutzung entstehen, welche auch zur Deckung des gestiegenen Wohnungsbedarfs in der Stadt Ludwigshafen dienen soll (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 "Wohnungssituation und Wohnungsbedarf", [www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) ).

Des Weiteren ist in den zukünftigen Gebäuden geplant, ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit Vollsortiment sowie eine Kindertagesstätte unterzubringen. Aufgrund dieser angestrebten Nutzungsänderung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erforderlich.

#### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

##### Vorhandene Situation:

Der gesamte Planbereich ist das Gelände der Saint-Gobain Isover G+H AG. Neben dem 10-geschossigen Bürohochhaus im nördlichen Grundstücksteil, dominieren mehrere mit dem Hochhaus verbundene Gebäuderiegel unterschiedlicher Geschossigkeiten. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird dadurch eine Raumkante zur Bürgermeister- Grünzweig- Straße geschaffen. Im Westen schließt sich ein Parkplatz an.

Aktuell sind bis Mitte 2025 noch einige Flächen der bestehenden Gebäude an unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen untervermietet.

Im direkten Planungsumfeld des Geltungsbereichs befinden sich neben dem südlich gelegenen Friedenspark auch Wohnnutzungen. Im Anschluss an den Friedenspark im Süden sind derzeit eine Hochstraßenverbindung (Hochstraße Nord) zu finden, welche jedoch zukünftig abgebrochen und in ebenerdiger Form (Helmut- Kohl-Allee) vorgeführt werden sollen.

Im weiteren Planaufstellungsverfahren ist sich daher, in Hinblick auf die Bewältigung von Immissionskonflikte (Straßenverkehrsimmissionen) mit den Belangen des Straßenverkehrslärms auseinanderzusetzen.



Vorhandene Situation, **A:** Blick südöstlich | **B:** Blick Ost nach West | **C:** Blick vom südlichen Friedenspark | **D:** Blick Süd nach Nord (Parkplatz) | Ortsbegehung 02/2022

Städtebauliche Konzeption (vgl. Anlage 7.3):

Der städtebauliche Entwurf vom Architekturbüro Melachrinos und Schlitt (MundS) aus Mainz sieht zwei geschlossene Gebäudeblocks vor, welche aufeinander folgend entlang der Grenze zur Bürgermeister- Grünzweig- Straße 1 positioniert werden. Die geplante Bebauung nimmt die Blockstruktur der angrenzenden Quartiere sowie die bestehenden Sicht- und Wegeachsen auf. Somit stellt die geplante Bebauung das Bindeglied zwischen den umgebenden Quartieren dar und verbindet den Stadtteil Hemshof mit dem Stadtteil Mitte.

Im westlichen Block ist im Erdgeschoss ein Lebensmittelvollsortimenter geplant, im östlichen Block eine Kindertagesstätte. In Reminiszenz an den ehemaligen Büroturm der Saint-Gobain Isover G+H AG soll sich integriert in den östlichen Gebäudekomplex ein Hochhaus mit Wohnnutzung erheben.

Art und Größe der Wohnungen sind noch in Abstimmung mit der Stadt und der Markterfordernis zu ermitteln. Geplant ist insgesamt die Unterbringung von ca. 220 Wohneinheiten, zusammengesetzt aus verschiedenen Wohnungstypen, verteilt auf die geplanten Blöcke.

Die Höhenentwicklung der beiden Blöcke im Bebauungsplangebiet orientiert sich an der Umgebung, weshalb die Gebäude mit sechs Vollgeschossen geplant werden. Das entstehende integrierte Hochhaus mit Wohnnutzung im östlichen Block soll als Dominante mit elf Vollgeschosse deutlich darüber herausragen. Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass durch die Neubebauung der Straßenraum (wieder) gefasst wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in einer gemeinsamen Tiefgarage, die sich unter dem Planungsgebiet erstreckt. Die vorgesehenen Flachdächer sollen begrünt werden.

Da Teilbereichsflächen innerhalb des Plangebiets in den bestehenden Gebäuden noch bis Mitte 2025 untervermietet sind, ist der Baubeginn zur Umsetzung des geplanten Vorhabens für Ende 2025 und die Fertigstellung Anfang 2029 angedacht.

### Verkehrliche Erschließung (siehe Anlage 7.4):

Das Plangebiet ist über die Bürgermeister- Grünzweig- Straße verkehrlich erschlossen und soll auch zukünftig ausschließlich von dort angefahren werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in einer gemeinsamen Tiefgarage, die sich unter dem kompletten Planungsgebiet erstreckt. Die vorgesehenen Stellplätze für die geplante Kindertagesstätte befinden sich jedoch nicht in der Tiefgarage, sondern ebenerdig südlich hinter dem östlichen Block. Die Erreichbarkeit der Parkplätze (Zu- und Ausfahrt) liegt zwischen den beiden Gebäudekomplexen.

Der zukünftige Anlieferungsverkehr für den Vollsortimenter ist als Einbahnstraße um das westliche Gebäude herum geplant.

### Ver- und Entsorgung:

Das Areal ist bereits heute an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### Immissionsschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden immissionstechnische Untersuchungen notwendig, um die Auswirkungen der Folgenutzungen (durch Verbrauchermarkt, Tiefgarage und technische Anlagen) auf die Umgebung bzw. Einwirkungen aus benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die neue Planung zu ermitteln.

Gleichzeitig müssen die Geräuschemissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens der umliegenden Straßen sowie der Bahnstrecken bei der Planung berücksichtigt werden. Zudem ist die Gesamtheit der einwirkenden Geräusche zur Dimensionierung des späteren Schallschutzes an den Gebäuden zu ermitteln.

### Umweltverträglichkeit / Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Da es sich um einen vorgeprägten, innerstädtischen, fast vollständig versiegelten Bereich handelt, ist naheliegend, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering sein werden. Grünflächen beschränken sich auf die als Abgrenzung zum Friedenspark dienenden Gehölze und Bäume.

Insbesondere im Hinblick auf das innerstädtische Mikroklima kommt der geplanten Dachbegrünung der Gebäude eine hohe Bedeutung zu, auch in ökologischer Hinsicht als Lebensraum. Im weiteren Verfahren wird der Eingriff bilanziert und entsprechende Maßnahmen bezüglich des Ausgleichs formuliert.

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich der nördlichen Innenstadt als Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) dargestellt.

Die nun geplante vorhabenbezogene Nutzung entspricht den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans. Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen regelmäßig keine Vorranggebiete festgelegt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstünden.

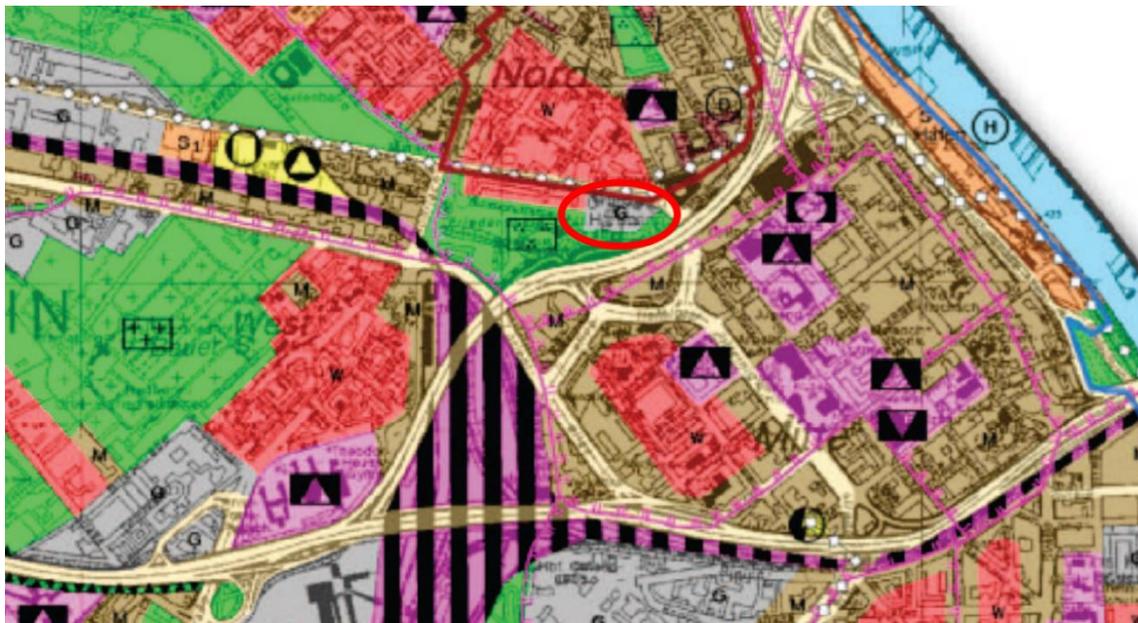
Für die geplante Realisierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, welcher als Ersatzstandort für den weggefallenen Markt im Rathaus - Center dienen kann, ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen erforderlich.



Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar (Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar Stand: 12/2014)

### 4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 681 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 681 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden (Teiländerung Nr. 34 „Nördlich Friedenspark“). Es soll zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.



Darstellung des Plangebiets im FNP der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein Stand 1999)

## 5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 681 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen und es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB notwendig. Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## **6 QUELLENVERZEICHNIS**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein
- [3] Antrag auf Einleitung des Verfahrens (Anschreiben, Liegenschaftskarte 1:500, Liegenschaftskarte 1:1000, Grundbuchauszug, Flurstückseigentümer) 25.05.2022
- [4] Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro MundS, Stand 05/2022
- [5] Verkehrliche Erschließung, Architekturbüro MundS, Stand 05/2022
- [6] Referenzbilder, Architekturbüro MundS, Stand 05/2022
- [7] Berechnungen BGF-R oberirdisch nach DIN 277, Architekturbüro MundS, Stand 05/2022
- [8] Berechnung – Wohnungen, Architekturbüro MundS, Stand 05/2022
- [9] Berechnung- Maß der baulichen Nutzung, Architekturbüro MundS, Stand 05/2022
- [10] Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand 2022
- [11] Ortsbegehung 02/2022

## **7 ANLAGEN**

*Sollten sich aufgrund von fachlichen Anforderungen, welche sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ergeben können, Änderungen an der Planung ergeben, wären die Unterlagen/Anlagen dementsprechend an zu passen.*

## 7.1 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



FBW GRUPPE GmbH • Otto-Hahn-Straße 60 • D-63303 Dreieich

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Z.Hd. Herrn Jürgen Trojan  
Abteilungsleiter städtebauliche Planung Mitte  
Bereich Stadtplanung  
Postfach 21 1225  
67012 Ludwigshafen am Rhein

Ansprechpartner	Mirko Varajic
Telefon	+49(0)6103-501 89-299
Telefax	+49(0)6103-501 89-28
E-Mail	m.varajic@fbw-gruppe.de
Datum	30.05.2022

Betreff: Projekt Bgm.-Grünzweig-Straße 1  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens  
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 681“

Sehr geehrter Herr Trojan,

im Namen unserer Projektgesellschaft, der „Objekt BGS Ludwigshafen GmbH“ mit Sitz in der Otto-Hahn-Str. 60, 63303 Dreieich, beantragen wir hiermit für unser Bauvorhaben in der Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1, 67059 Ludwigshafen am Rhein, die Einleitung des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Ludwigshafen.

Der Einleitungsbeschluss soll voraussichtlich am 18.07.2022 gefasst werden.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

FBW Gruppe

Pietro-Fabrizio Floresta  
Geschäftsführer-Geschäftsführer

David Eichinger  
Geschäftsführer

**Amtsgericht**

Ludwigshafen am Rhein

---

**Grundbuch**

**von**

Ludwigshafen

---

**Blatt**

16646

---

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen			<b>Blatt</b> 16646		<b>Bestandsverzeichnis</b>	
							Bogen 1	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m <sup>2</sup>	4		
		a Gemarkung (Vermessungsbezirk)	b Flur Flurstück	Karte			c Wirtschaftsart und Lage	
1	2	3						
1	-	Ludwigshafen	1049/75		Erholungsfläche Bürgermeister-Grünzweig-Straße	255		
2	-	Ludwigshafen	1470/14		Gebäude- und Freifläche Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1	6		
3	-	Ludwigshafen	1470/17		Gebäude- und Freifläche Bgm.-Grünzweig-Straße	5		
4	-	Ludwigshafen	1470/19		Gebäude- und Freifläche Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1	6		
5	-	Ludwigshafen	1502/7		Gebäude- und Freifläche Bgm.-Grünzweig-Straße	2380		
6	-	Ludwigshafen	1502/8		Gebäude- und Freifläche Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1	8182		
7	-	Ludwigshafen	1502/12		Gebäude- und Freifläche Bgm.-Grünzweig-Straße	841		

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen		<b>Blatt</b> 16646		<b>Bestandsverzeichnis</b> Bogen 1	
Bestand und Zuschreibungen		Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5		6		7		8	
1-7	Von Blatt 931 hierher übertragen am 15.05.2020.  Neu						

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen		<b>Blatt</b> 16646	<b>Erste Abteilung</b>	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			
1	FBW IMMO III GmbH mit Sitz in Dreieich (Amtsgericht Offenbach am Main, HRB 510511)	1-7	Auflassung vom 06.11.2019; eingetragen am 15.05.2020.  Neu			

Ludwigshafen am Rhein Ludwigshafen 16646 · Geändert am 15.05.2020 · Abdruck vom 11.05.2022 · Seite 4 von 8 Seiten

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen		<b>Blatt</b> 16646	<b>Zweite Abteilung</b>	Bogen 1	
Laufende Nummer der Eintragungen	1	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	2	Lasten und Beschränkungen			3

Ludwigshafen am Rhein Ludwigshafen 16646 · Geändert am 15.05.2020 · Abdruck vom 11.05.2022 · Seite 5 von 8 Seiten

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen		<b>Blatt</b> 16646		<b>Zweite Abteilung</b>		Bogen 1	
Veränderungen		Löschungen							
Laufende Nummer d. Spalte 1 4	5	Laufende Nummer d. Spalte 1 6	7						

Ludwigshafen am Rhein Ludwigshafen 16646 · Geändert am 15.05.2020 · Abdruck vom 11.05.2022 · Seite 6 von 8 Seiten

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen		<b>Blatt</b> 16646	<b>Dritte Abteilung</b>	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	3	4	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	4
1	1,2,3,4,5,6,7	8.665.000 EUR	Grundschuld ohne Brief zu acht Millionen sechshundertfünfundsechzigtausend Euro für die Sparkasse Rhein Neckar Nord mit Sitz in Mannheim. 15 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 22.01.2020 (UR-Nr. 44/2020, Notar Niels Wildberger in Frankfurt am Main) eingetragen am 20.02.2020; aus Blatt 931 hierher übertragen am 15.05.2020.  Neu			

<b>Amtsgericht</b> Ludwigshafen am Rhein		<b>Grundbuch von</b> Ludwigshafen		<b>Blatt</b> 16646		<b>Dritte Abteilung</b> Bogen <input type="text" value="1"/>	
Veränderungen		Veränderungen		Löschungen			
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
5	6	7		8	9	10	

Ludwigshafen am Rhein Ludwigshafen 16646 · Geändert am 15.05.2020 · Abdruck vom 11.05.2022 · Seite 8 von 8 Seiten



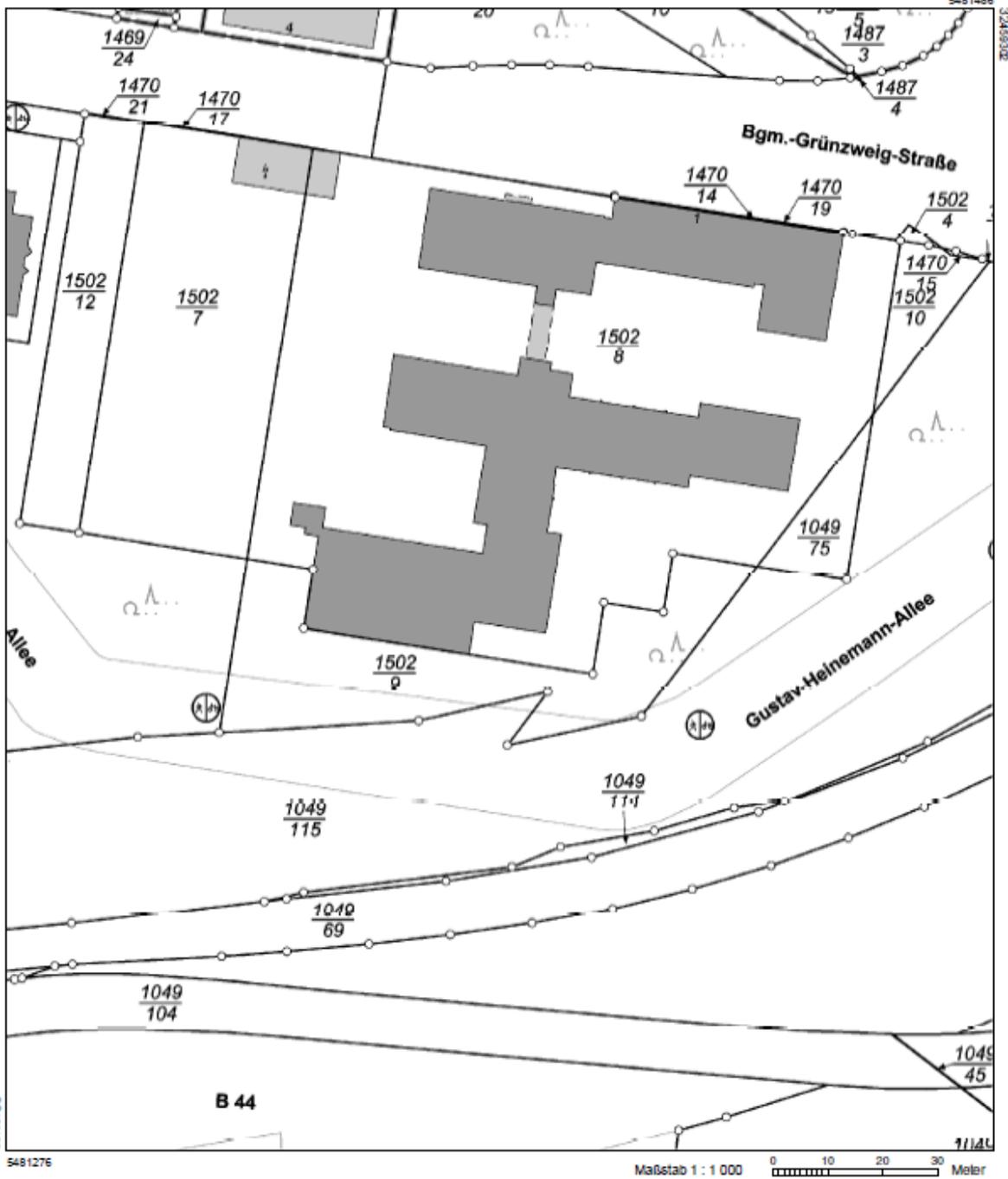
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“

Hergestellt am 09.11.2021

Flurstück: 1502/8  
 Flur: 0  
 Gemarkung: Ludwigshafen

Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein  
 Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.

Pestalozzistraße 4  
 76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1049/75, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	255 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	255 m <sup>2</sup> Park

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	1 FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümersnachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1049/115, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein  
Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.

Lage: Bgm.-Grünzweig-Straße  
Gustav-Heinemann-Allee  
Friedenspark  
Rohrlachstraße

Fläche: 23 426 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 12 399 m<sup>2</sup> Park  
4 060 m<sup>2</sup> Freizeitanlage  
3 628 m<sup>2</sup> Rad- und Fußweg  
1 337 m<sup>2</sup> Park  
1 334 m<sup>2</sup> Park  
494 m<sup>2</sup> Straßenbahn  
174 m<sup>2</sup> Straßenverkehr-allgemein

Klassifizierung: Gemeindestraße  
Gemeindestraße

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein  
Grundbuchbezirk Ludwigshafen  
Grundbuchblatt 4311  
Laufende Nummer 176

Eigentümer: 1 Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1291/5, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein  
Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.

Lage: Gustav-Heinemann-Allee  
Friedenspark  
Gustav-Heinemann-Allee 5

Fläche: 29 431 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 11 261 m<sup>2</sup> Park  
6 686 m<sup>2</sup> Park  
6 205 m<sup>2</sup> Rad- und Fußweg  
5 279 m<sup>2</sup> Freizeitanlage

Klassifizierung: Gemeindestraße

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein  
Grundbuchbezirk Ludwigshafen  
Grundbuchblatt 4562  
Laufende Nummer 68

Eigentümer: 1 Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1470/14, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße 1
Fläche:	6 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	6 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 2
Eigentümer:	1 FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1470/17, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	5 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	5 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 3
Eigentümer:	1 FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1470/19, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße 1
Fläche:	6 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	6 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 4
Eigentümer:	1 FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1470/21, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	2 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	2 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 4613 Laufende Nummer 57
Eigentümer:	1                      Stadt Ludwigshafen am Rhein Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen am Rhein

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/4, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	15 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	15 m <sup>2</sup> Straßenverkehr-allgemein
Klassifizierung:	Gemeindestraße

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 4562 Laufende Nummer 31
Eigentümer:	1                      Stadt Ludwigshafen am Rhein Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen am Rhein

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/5, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	0,03 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	0,03 m <sup>2</sup> Straßenverkehr-allgemein
Klassifizierung:	Gemeindestraße

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 4562 Laufende Nummer 32
Eigentümer:	1                      Stadt Ludwigshafen am Rhein Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen am Rhein

Verwertigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/7, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	2 380 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	2 266 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe 114 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage, Elektrizität

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 5
Eigentümer:	1                      FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/8, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße 1
Fläche:	8 182 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	8 139 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe 43 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage, Elektrizität

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 6
Eigentümer:	1 FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/9, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Gustav-Heinemann-Allee Friedenspark
Fläche:	1 536 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 185 m <sup>2</sup> Park 351 m <sup>2</sup> Rad- und Fußweg
Klassifizierung:	Gemeindestraße

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 4562 Laufende Nummer 67
Eigentümer:	1                      Stadt Ludwigshafen am Rhein Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen am Rhein

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/10, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	267 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	267 m <sup>2</sup> Park

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 4562 Laufende Nummer 34
Eigentümer:	1                      Stadt Ludwigshafen am Rhein Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen am Rhein

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 09.11.2021

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

### Flurstück 1502/12, Gemarkung Ludwigshafen (4156)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.
Lage:	Bgm.-Grünzweig-Straße
Fläche:	841 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	841 m <sup>2</sup> Verwaltung, freie Berufe

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Ludwigshafen am Rhein Grundbuchbezirk Ludwigshafen Grundbuchblatt 16646 Laufende Nummer 7
Eigentümer:	1                      FBW Immo III GmbH Otto-Hahn-Straße 60 63303 Dreieich

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

**Berlin Hyp**

Berlin Hyp AG · Thurn-und-Taxis-Platz 6 · 60313 Frankfurt/Main

FBW Gruppe GmbH  
Herrn Fabrizio Floresta  
Otto-Hahn-Straße 60  
63303 Dreieich

Berlin Hyp AG  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt/Main

Andreas Griebinger  
Leiter Geschäftsstelle Frankfurt  
T +49 69 15 08 210  
Andreas.Griebinger@berlinhyp.de

27.05.2022

**Interessensbekundung für die FBW Gruppe Dreieich**  
**hier: Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1, 67059 Ludwigshafen**  
**Neubebauung zum Quartier mit rd. 220 WE, LEH und Kita rd. 22.656 m²**

Sehr geehrter Herr Floresta,

wunschgemäß bestätigen wir Ihnen hiermit, dass die Berlin Hyp AG (nachfolgend „Bank“ genannt) seit Jahren in angenehmer und vertrauensvoller Geschäftsbeziehung zur FBW-Gruppe steht.

Die FBW Gruppe ist in finanzieller, fachlicher und kaufmännischer Hinsicht in der Lage, ein Investitionsvorhaben in der hier vorliegenden Größenordnung zu realisieren.

Gern werden wir die Transaktion wohlwollend unter dem Aspekt des noch zu definierenden Kreditbetrages prüfen und in unserem Hause zur Entscheidung vorstellen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zum jetzigen Prozessstand nur unverbindliche Aussagen treffen können. Eine Kreditzusage kann hieraus im Moment nicht abgeleitet werden.

Für das vorgenannte Vorhaben wünschen wir Ihnen viel Erfolg und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen  
**Berlin Hyp AG**



Griebinger



Bertone

Berlin Hyp AG  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Corneliusstr. 7

10757 Berlin  
T +49 30 2599 00

Vorsitzender  
des Aufsichtsrats:  
Helmut Schieweis

Vorstand:  
Sascha Kleus (Vorsitzender)  
Maria Teresa Droo-Tempsch  
Alexander Stuwe

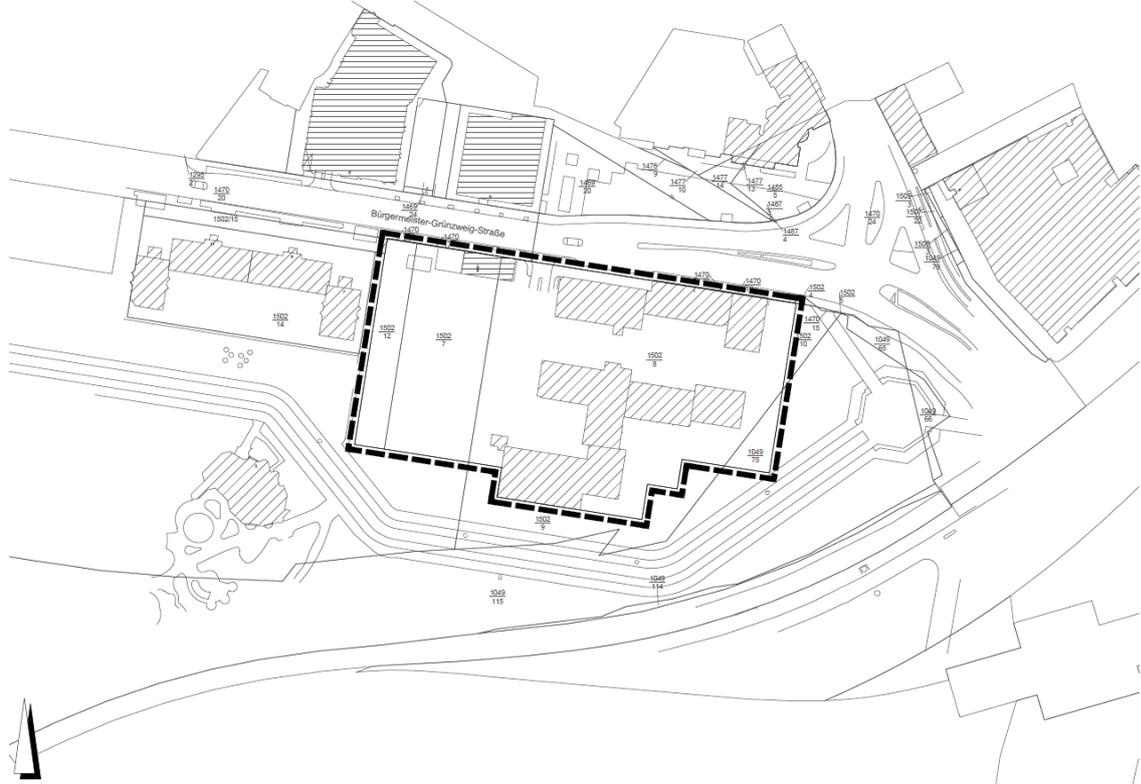
SWIFT (BIC): BHYPDE33XXX

Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 56530  
UST-IdNr. DE161120573

B-027-05 06/2017

 Finanzgruppe

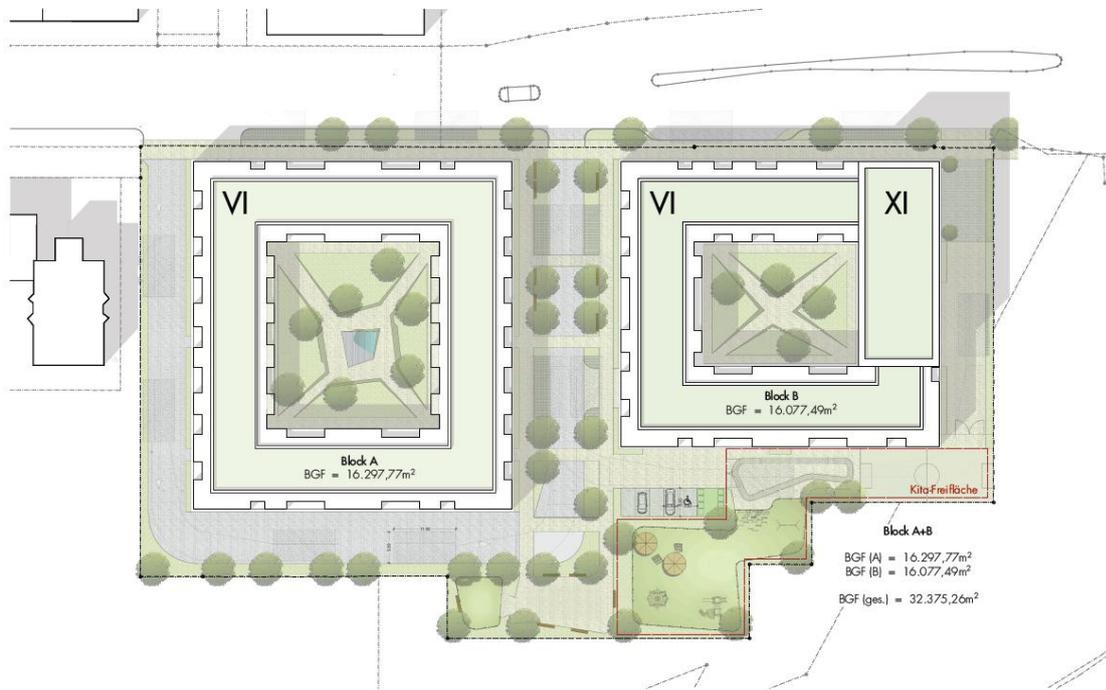
7.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



ohne Maßstab

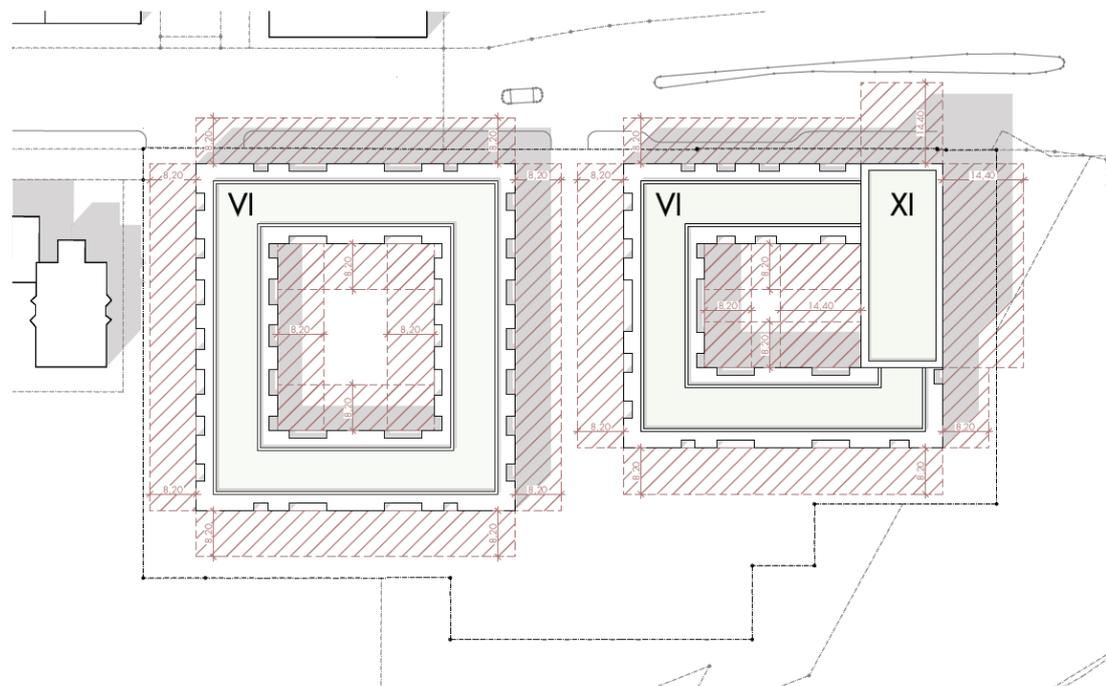
7.3 Städtebauliche Konzeption (Architekturbüro MundS) | Stand 05/2022

M<sup>U</sup>  
N<sup>D</sup>  
S



Lageplan Dachaufsicht

M<sup>U</sup>  
N<sup>D</sup>  
S

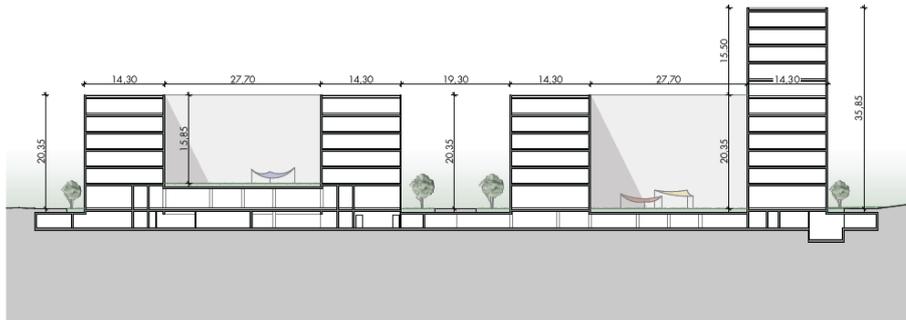


Lageplan Abstandsflächen

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“

Ludwigshafen am Rhein | Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1 | Vorstudie  
 4 Höhen & Abstände | Schemaschnitt

M<sup>U</sup>S



Schemaschnitt West nach Ost – Höhen und Abstände

Nutzungstypen | Regelgeschoss

M<sup>U</sup>S

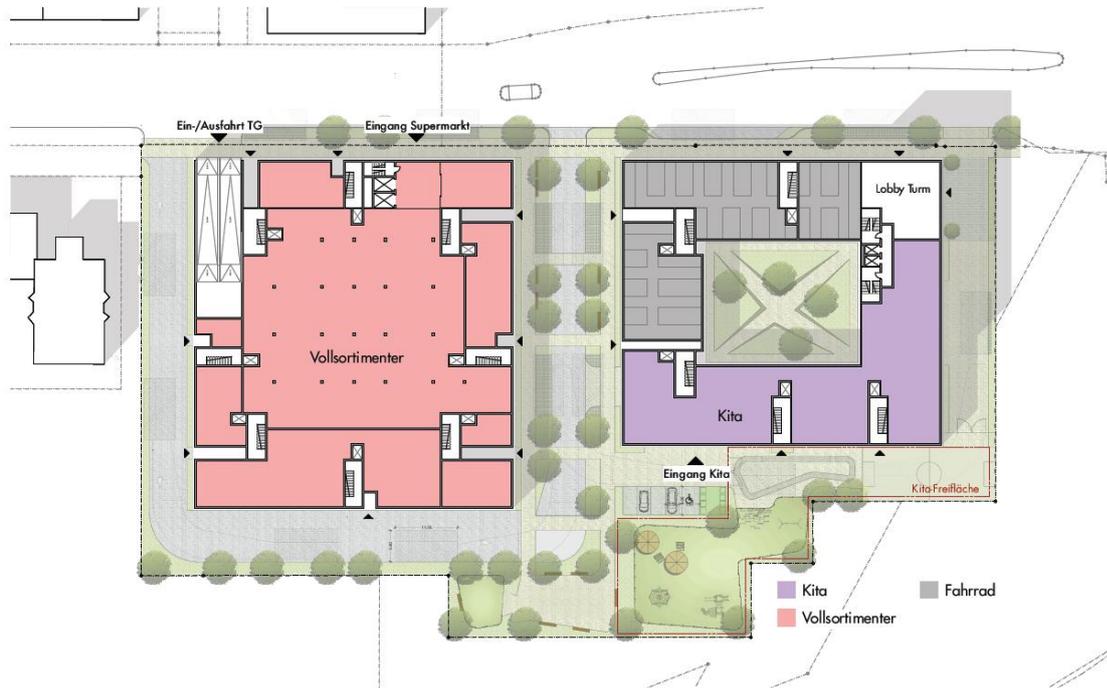


Lageplan Nutzungen OG

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“

Nutzungstypen | Erdgeschoss

M<sup>U</sup><sub>N</sub>D<sup>S</sup>



Lageplan Nutzungen EG

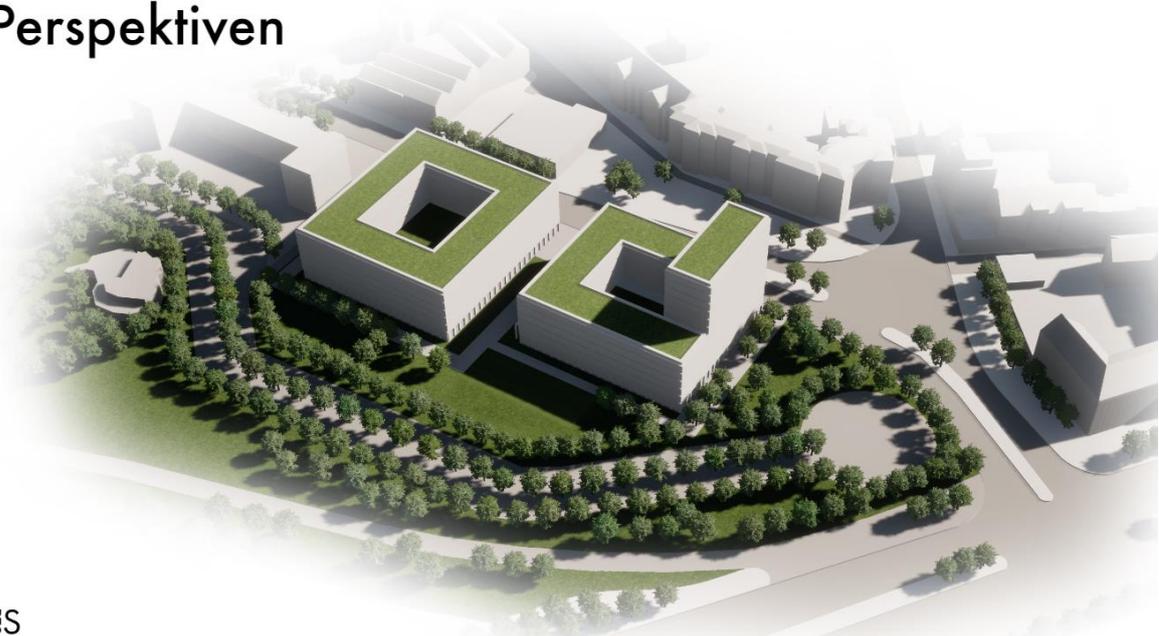
# Perspektiven



M<sub>15</sub>S

3D- Ansicht von Nordost

# Perspektiven



M<sub>15</sub>S

3D- Ansicht von Südost



Referenzen

## 7.4 Verkehrliche Erschließung

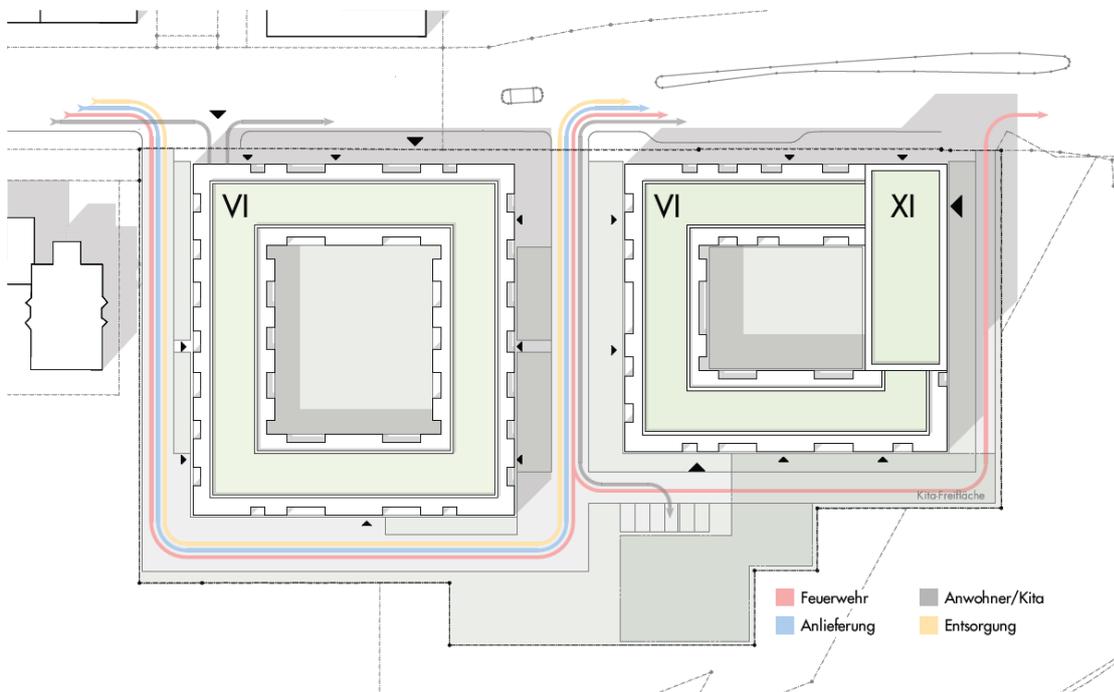
Ludwigshafen am Rhein | Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1 | Vorentwurf  
1 Zufahrt & Aufteilung | Tiefgarage

M<sup>U</sup><sub>N</sub><sup>S</sup>



Darstellung TG – Zufahrt und Aufteilung

M<sup>U</sup><sub>N</sub><sup>S</sup>



Verkehrliche Erschließung / Wegeführungen

7.5 Berechnungen – BGF-R oberirdisch nach DIN 277



**Berechnungen**

Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1, 67059 Ludwigshafen am Rhein

**Berechnungen - BGF-R oberirdisch nach DIN 277**

Geschoss	Block A	Block B	Gesamt
Erdgeschoss	3.484 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	5.726 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	2.562 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	4.804 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	2.562 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	4.804 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	2.562 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	4.804 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss	2.562 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	4.804 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss	2.562 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	4.804 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss	0 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>
7. Obergeschoss	0 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>
8. Obergeschoss	0 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>
9. Obergeschoss	0 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>
10. Obergeschoss	0 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>
	<b>16.294 m<sup>2</sup></b>	<b>16.072 m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe BGF oberirdisch</b>			<b>32.366 m<sup>2</sup></b>

## 7.6 Berechnungen – Wohnungen



### Berechnungen

Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1, 67059 Ludwigshafen am Rhein

#### Berechnungen - Wohnungen

Geschoss	Block A	Block B	Gesamt
Erdgeschoss	0	0	0
1. Obergeschoss	22	18	40
2. Obergeschoss	22	18	40
3. Obergeschoss	22	18	40
4. Obergeschoss	22	18	40
5. Obergeschoss	22	18	40
6. Obergeschoss	0	4	4
7. Obergeschoss	0	4	4
8. Obergeschoss	0	4	4
9. Obergeschoss	0	4	4
10. Obergeschoss	0	4	4
	110	110	
<b>Summe Wohnungen</b>			<b>220</b>

## 7.7 Berechnung – Maß der baulichen Nutzung



### Berechnungen

Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1, 67059 Ludwigshafen am Rhein

#### Berechnungen - Maß der baulichen Nutzung

Gemessene Grundstücksfläche	11.675 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche	5.726 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	32.366 m <sup>2</sup>