

**TOP 16**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	05.03.2018	öffentlich
Stadtrat	19.03.2018	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" - Beschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre**

Vorlage Nr.: 20185298

**ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 05.03.2018:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" (Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2014, zuletzt die Ziele fortgeschrieben durch Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2015) wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um die Dauer von einem Jahr verlängert.

## **GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfasst lediglich einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3575/208 in der Gemarkung Ludwigshafen und wird wie im beigefügten Lageplan begrenzt:

im Norden: durch die Schwanthalerallee

im Osten: durch die Hafenstraße

im Süden: durch die nord-östliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25

im Westen: durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens

## **BEGRÜNDUNG**

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben war bislang § 34 BauGB. Seit einem Großbrand im Sommer 2013 liegt das ca. 2,6 ha große Grundstück brach. Um die Nachnutzung des Grundstücks planungsrechtlich steuern zu können, wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Es muss vor allem berücksichtigt werden, dass östlich und südlich des Geltungsbereichs sich Wohnbebauung anschließt und Folgenutzungen mit diesem bestehenden Wohnumfeld verträglich sein müssen. Hierzu müssen u.a. Art der baulichen Nutzung und auch Gebäudehöhen festgesetzt werden:

Gemäß den vom Stadtrat in seiner Sitzung am 06.07.2015 fortgeschriebenen Bebauungsplanzielen, soll der nördliche Bereich des Geltungsbereichs entsprechend der Ergebnisse des Ideen-/ Realisierungswettbewerbes der GAG aus dem Jahre 2005, welche auch Bestandteil der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel wurde, mit zwei viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden. Der Schwanthalerplatz erhält durch diese Gebäude auch auf der Süd-Westseite eine adäquate räumliche Fassung. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollen auf der Fläche des heutigen Lebensmittelgroßhandels bis zur Schwanthalerallee neben einer Wohnnutzung insbesondere auch Einzelhandel und Büros zulässig sein. Im Bebauungsplan soll hier ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Fläche der ehemaligen Brandhalle soll künftig nur noch für solche gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, die nicht wesentlich störend und daher mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Eine Wohnnutzung soll in diesem Bereich nur in Form von Betriebswohnen möglich sein, bspw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber. Dieser Teil des Geltungsbereichs soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, was bedeutet, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären (mischgebietstypische Gewerbebetriebe).

Mit dieser Zielformulierung wird entlang des Luitpoldhafens ein Übergang von Wohnen im nördlichen Teil des Hafens über eine gemischte Nutzung im Bereich der Schwanthalerallee hin zu einer rein gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Luitpoldhafens erreicht und unterschiedliche Nutzungen so angeordnet, dass keine neuen Konflikte geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet wird sich an der Umgebung orientieren. Dabei sollen die Punkthäuser am Schwanthalerplatz die maximale Höhe vorgeben. Die zukünftige Bebauung soll die Höhe und Geschossigkeit dieser Häuser nicht überschreiten.

Um für künftige Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben und falls notwendig von diesem Sicherungsinstrument Gebrauch machen zu können, wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen (Beschluss des Stadtrates am 07.12.15; rechtskräftig seit 17.06.16). Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Ziele des Bebauungsplans.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn sie überwiegenden öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Hierzu muss im Einzelfall geprüft werden, ob die beantragte Nutzung den Zielen und künftigen Festsetzungen entspricht. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört, welche Verkehre und Betriebsgeräusche von der beantragten Nutzung ausgehen. Gleichzeitig müssen Gebäudehöhen und Geschossigkeit berücksichtigt werden, ebenso wie Bebauungsstruktur und Bauweise. Die Einhaltung der Bebauungsplanziele und der künftigen Festsetzungen ist darzulegen und erforderlichenfalls nachzuweisen.

Da der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" aufgrund der komplexen Planungsaufgabe noch nicht zur Rechtskraft gebracht werden konnte und auch weiterhin das Erfordernis besteht, die Bebauungsplanziele zu sichern, soll diese Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre  
im Gebiet des in Aufstellung befindlichen  
Bebauungsplans Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"**

*Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrates vom ..... folgende Satzung, die beim Bereich Stadtplanung, Rathausplatz 20, 3. OG, Raum 301, von jedem eingesehen werden kann:*

**§1**

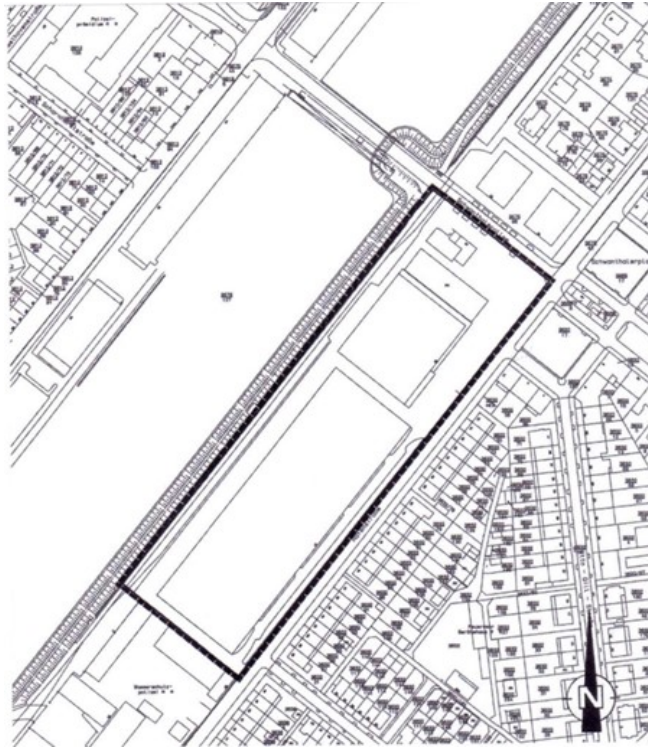
*Die am 07.12.2015 vom Stadtrat beschlossene und mit Veröffentlichung vom 17.06.2016 in Kraft getretene Veränderungssperre für den im beigefügten Plan dargestellten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" wird um ein Jahr verlängert.*

**§ 2**

*Die Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre tritt am ..... nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen in Kraft. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch drei Jahre nach ihrem erstmaligen Inkrafttreten.*

*Ludwigshafen am Rhein, den .....  
Stadtverwaltung*

*Jutta Steinruck  
Oberbürgermeisterin*



**Anlage:**  
**Satzung Veränderungssperre "Luitpoldhafen Süd"**  
**vom 07.12.15 (rechtskräftig seit 17.06.16)**

## **Satzung Veränderungssperre „Luitpoldhafen Süd“ 6-47**

### **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ vom 07.12.2015<sup>1</sup>**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), § 13 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 07.12.2015 folgende Satzung:

#### **§1**

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" wird eine Veränderungssperre des In-halts erlassen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **§2**

Die Veränderungssperre wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch 2 Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 Abs. 1 Baugesetzbuch abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Ludwigshafen am Rhein, den 14.01.2016  
Stadtverwaltung

Dr. Eva Lohse  
Oberbürgermeister

<sup>1</sup> Amtsblatt Nr. 34 vom 17.06.2016

# Ludwigshafen

Stadt am Rhein

