

**TOP 22**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	01.04.2019	öffentlich
Stadtrat	15.04.2019	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"; Stadtteil Süd  
Beschluss über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre**

Vorlage Nr.: 20196961

**ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 01.04.2019:

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 17.09.2018) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um die Dauer von einem weiteren 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 dabei einerseits berücksichtigt werden, dass sich nördlich und östlich des Geltungsbereichs Wohnbebauung anschließt und Folgenutzungen mit diesem bestehenden Wohnumfeld verträglich sein müssen. Andererseits sollen auch die benachbarten gewerblichen Nutzungen nicht in ihrem Bestand in Frage gestellt bzw. beeinträchtigt werden. Hierzu müssen u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden:

Gemäß den vom Stadtrat in seiner Sitzung am 17.09.18 fortgeschriebenen Bebauungsplanzielen, soll der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfeldverträgliche gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil schaffen.

Nachdem der Bundesgesetzgeber mit der Baurechtsnovelle 2017 im Hinblick auf den gestiegenen Wohnraumbedarf die neue Baugebietsart "Urbanes Gebiet" eingeführt hat, wurde es mit dem Instrument der Festsetzung "Urbanes Gebiet" auch möglich, die gebotene Rücksichtnahme auf das benachbarte Wohngebiet und zugleich die Gewerbeentwicklung südlich

und westlich des Bebauungsplangebietes ohne weitere Einschränkungen zu gewährleisten. Deshalb wird mit der Zielfortschreibung erneut das ursprüngliche Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO) weiterverfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 "Wohnungssituation und Wohnungsbedarf", [www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/), Seite 26) mit decken zu können.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes soll 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 wurden, mit zwei viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden.

Die Fläche südlich dieses Teilareals soll in drei weitere Baufelder aufgeteilt werden. Diese sollen über Straßen, welche an drei Stellen an die Hafestraße angebunden werden, erschlossen werden. Die Bauflächen sind so bemessen, dass auch eine Umsetzung in Teilschnitten möglich ist und insbesondere bei Erhalt und Weiterbetrieb des Lebensmittelgroßmarktes C+C (Bestandsschutz) die bauliche Nutzung des Restgrundstückes gewährleistet werden kann.

Um Konflikte mit den angrenzenden/benachbarten Gewerbegebieten möglichst zu vermeiden, soll das Gebiet insgesamt gem. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Es soll bezüglich der zulässigen Nutzungen gegliedert werden. Insbesondere das südliche Baufeld soll im Sinne § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen gerade auch für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Mit dieser Zielformulierung wird entlang des Luitpoldhafens ein Übergang von Wohnen im nördlichen Teil des Hafens über eine gemischte Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 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 nördlich der Schwanthalerallee die maximale Höhe vorgeben. Die weitere Bebauung im Plangebiet soll die Höhe und Geschossigkeit dieser Häuser nicht überschreiten – vielmehr sollen im Restgebiet maximal drei Geschossebenen (teilweise das oberste Geschoss lediglich als Nicht-Vollgeschoss) zulässig sein.

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). Diese wurde erstmalig mit Beschluss des Stadtrates am 19.03.18 aufgrund der sehr komplexen Planungsaufgabe verlängert (rechtskräftig seit 17.06.18).

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Ziele des Bebauungsplans. Die materielle Rechtmäßigkeit der Veränderungssperre wurde durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz im November 2016 bestätigt (Aktenzeichen: 8 C 10662/16.OVG).

Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB wird erforderlich, da im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 + 2 BauGB neue Erkenntnisse gewonnen wurden, die gutachterlich untersucht werden müssen, um verlässliche Entscheidungsgrundlagen für die Planung zu erhalten.

So haben die Firmen Contargo Rhein-Neckar GmbH sowie die Raschig GmbH insbesondere darauf hingewiesen, dass durch ihre Störfallbetriebe oberer Klasse stoffliche Emissionen verursacht werden können, die ggf. große Sicherheitsabstände im Sinne des 18. Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) erfordern und somit Konflikte mit der aktuellen Bebauungsplanung befürchten lassen.

Zwar liegt der Stadt bereits ein unter Mitwirkung der Raschig GmbH erstelltes Gutachten aus dem Jahr 2014 zur Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände vor, aus dem hervorgeht, dass bei dem Abstand des Plangebietes zum Betriebsgelände der Fa. Raschig von 500m keine Konflikte erkennbar sind. Dennoch soll nach Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Gewerbeaufsicht und der betroffenen Firma eine Aktualisierung und Ergänzung des Gutachtens erfolgen.

Noch weiter südlich, im Bereich des Kaiserwörthhafens, befindet sich der 2003 planfestgestellte neue Containerhafen, mit Gefahrstofflager. Wegen der Nähe zu bestehenden Wohngebieten am Kaiserwörthdamm in Mundenheim ist die Verwaltung bislang davon ausgegangen, dass die angemessenen Sicherheitsabstände auch zu den Wohngebieten auf der Parkinsel und zum Plangebiet eingehalten werden. Dennoch soll auch für den Containerhafen in Abstimmung mit Contargo sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Gewerbeaufsicht ein entsprechendes Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstands erstellt werden.

Beide Gutachten wurden beauftragt und sind derzeit in Bearbeitung. Da die Gutachten während der förmlichen Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB als umweltrelevante Informationen vorliegen müssen, kann dieser Verfahrensschritt erst dann durchgeführt werden, wenn die Gutachten fertiggestellt und ggf. auch die Konsequenzen aus diesen Gutachten im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. eingearbeitet wurden.

Zudem wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Teiländerung Nr. 26 "Luitpoldhafen Süd") und die Genehmigung der Änderung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (welche Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 644 ist) benötigt nach dem Beschluss durch den Stadtrat erfahrungsgemäß mehrere Wochen.

Von daher kann der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" aller Voraussicht nach nicht bis zum Auslaufen der Veränderungssperre am 17. Juni 2019 zur Rechtskraft gebracht werden. Da jedoch auch weiterhin das Erfordernis besteht, die Bebauungsplanziele zu sichern, soll diese Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden. Es wird jedoch voraussichtlich nicht der gesamte Zeitraum benötigt werden, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 644 tritt die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 3 BauGB automatisch außer Kraft.

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.

## **Satzung**

### **über die zweite 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 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt § 45 geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrates vom 15.04.2019 folgende Satzung:*

#### **§ 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“, deren Verlängerung durch Beschluss des Stadtrates am 19.03.2018 und Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 23/2018 vom 13.04.2018 am 17.06.2018 in Kraft getreten ist, wird um ein weiteres Jahr verlängert.*

#### **§ 2**

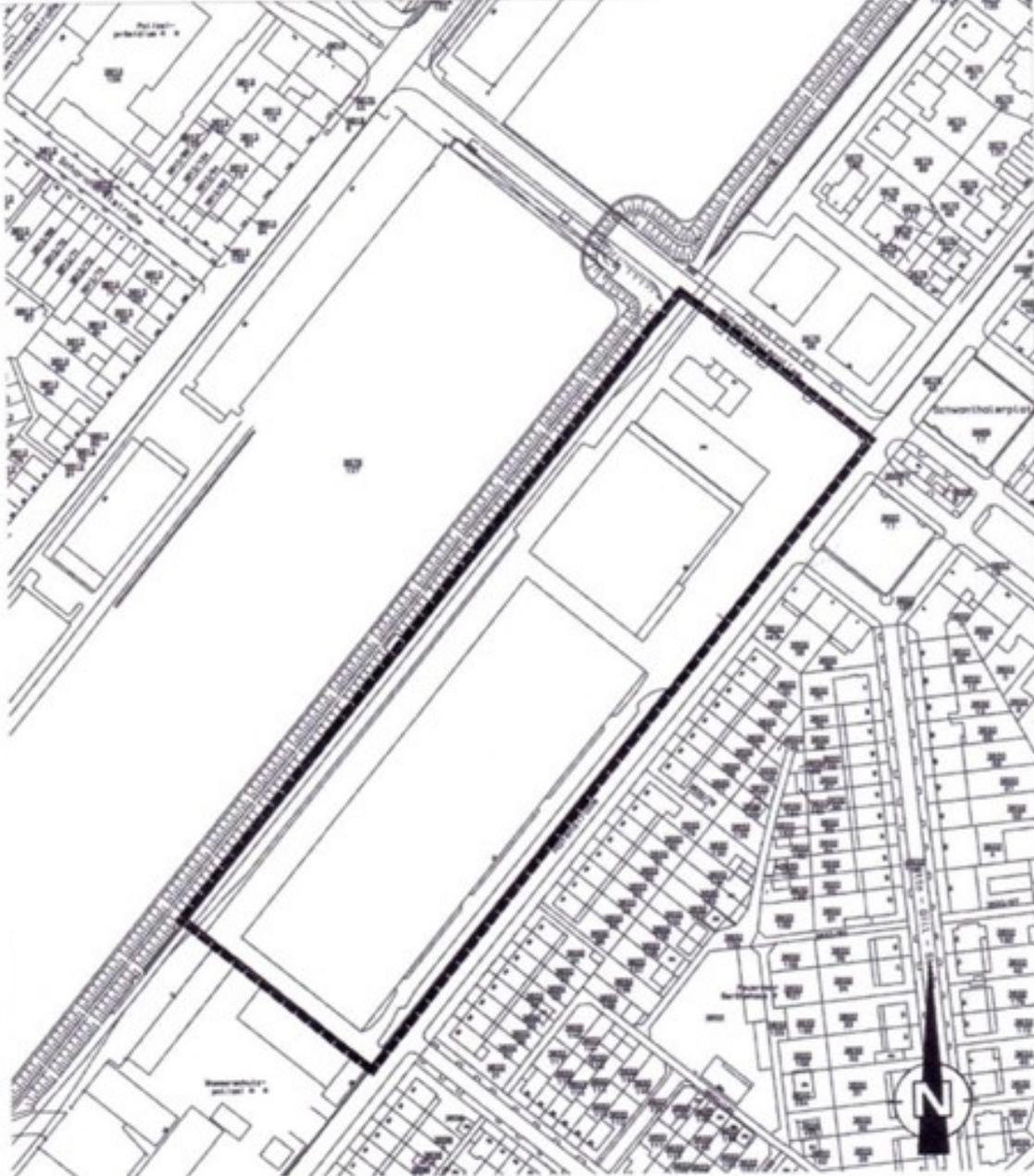
*Die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 15.06.2019 nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen in Kraft. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch vier Jahre nach Ihrem erstmaligen Inkrafttreten.*

Ludwigshafen am Rhein, den \_\_\_\_\_

Stadtverwaltung

Jutta Steinruck

Oberbürgermeisterin



**Anlagen:**

**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 In-krafttreten. 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

**Satzung erste Verlängerung der Veränderungssperre "Luitpoldhafen Süd"  
vom 19.03.18 (rechtskräftig seit 17.06.18)**

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

**Satzung erste Verlängerung der Veränderungssperre  
„Luitpoldhafen Süd“ 6-47**

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplans Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“  
vom 19.03.2018<sup>1</sup>**

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 19.03.2018 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 17.06.2018 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.

gez.  
Ludwigshafen am Rhein, den 06.04.2018  
Stadtverwaltung

Jutta Steinruck  
Oberbürgermeisterin

<sup>1</sup> Amtsblatt Nr. 23 vom 13.04.2018