

TOP 4

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	29.11.2021	öffentlich
Stadtrat	13.12.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 263a "Am Herrschaftsweiher - Änderung 1" - Satzungsbeschluss

Vorlage Nr.: 20214251

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge – vorbehaltlich der Zustimmung im Ortsbeirat (tagt am 29.11.2021) - dem Stadtrat empfehlen wie folgt zu beschließen:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird für einen Teil des im Aufstellungsbeschluss vom 10. September 2012 beschriebenen Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen und erlassen. Nicht betroffen von der Veränderungssperre ist der vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim-Ost“ überplante Teilbereich.

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt im Stadtteil Ruchheim und umfasst den im Lageplan (siehe Anlage) dargestellten Bereich. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die A 650 und deren Auffahrtsspur
- im Osten: durch den Affengraben
- im Süden: durch den Affengraben
- im Westen: durch die Maxdorfer Straße (L524)

Nicht betroffen von der Veränderungssperre ist der bisher vom Aufstellungsbeschluss Nr. 263 a abgedeckte, aber auch vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim-Ost“ überplante Teilbereich. Dieser Bereich soll auch im weiteren Bauleitplanverfahren aus dem Geltungsbereich des bisherigen Aufstellungsbeschlusses 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ herausgenommen werden.



Bisheriger Geltungsbereich des B-Plans in Aufstellung 263 a (blau) mit Teilbereich (rot) der von der Veränderungssperre nicht betroffen ist.

2 BEGRÜNDUNG

Das Gewerbegebiet Am Herrschaftsweiher ist seit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 nicht mehr als Ergänzungsstandort für großflächigen Ein-

zelhandel vorgesehen. Schwerpunkt der Entwicklung des Gebiets Am Herrschaftsweiher soll vielmehr die Konsolidierung und der Ausbau klassischen Gewerbes (Handwerk, Dienstleistung, Produktion) sein. Der Stadtrat hat daher am 10. September 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“ beschlossen, um den Standort für klassisches Gewerbe nachhaltig zu sichern. Auch aufgrund von Kapazitätsgründen konnte die Bebauungsplanänderung bisher jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Dies soll im Laufe des kommenden Jahres geschehen.

Nach wie vor werden die wesentlichen Ziele aus 2012 weiterverfolgt. In diesem Sinn sollen Nutzungen, die Verdrängungseffekte zulasten der klassischen Gewerbestruktur auslösen könnten (z.B. durch Veränderungen des Grundstückspreisgefüges oder Trading-Down-Effekte), ausgeschlossen werden. Die vorgesehenen, im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 263 „Am Herrschaftsweiher“ nicht geregelten, Nutzungsausschlüsse beziehen sich insbesondere auf Einzelhandel, aber auch auf Prostitutionsbetriebe sowie ausdrücklich auch Vergnügungsstätten. Damit sollen künftig insbesondere Spielhallen nicht zulässig sein.

Ein Antrag auf Umnutzung von frei gewordenen Büroflächen in eine Spielhalle wurde in diesem Jahr gemäß §15 BauGB zurückgestellt, da das Vorhaben einem wesentlichen Ziel der Planung entgegensteht. Abgelehnt werden kann das Vorhaben auf der bestehenden Rechtsbasis aber nicht. Die Geltungsdauer der Zurückstellung läuft im Frühjahr 2021 aus.

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Veränderungssperre die rechtssicherste und auch für potenzielle Bauherren eindeutige Grundlage. Hiermit ist gewährleistet, dass die Realisierung des aktuell zurückgestellten Vorhabens, aber auch anderer der Planung zuwiderlaufender Vorhaben für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens weiterhin rechtssicher verhindert werden kann.

Es können Ausnahmen von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ein Bauantrag den Zielen und Zwecken der Planung entspricht.

Der Ortsbeirat Ruchheim berät über die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 29. 11.2021.

3 Anlage

SATZUNG

über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 263 a "Am Herrschaftsweiher – Änderung 1"

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 13.12.2021 folgende Satzung:

§ 1

Für den im Plan dargestellten Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 263 a "Am Herrschaftsweiher – Änderung 1" wird eine Veränderungssperre des Inhalts 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 zwei 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, _____

Stadtverwaltung

Jutta Steinruck

Oberbürgermeisterin

Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr.263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“

