

## **1 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne – Änderung 1' liegt im Stadtteil Mundenheim zwischen der DB-Hauptstrecke, dem Keßlerweg und den Gleisen der Hafenbahn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan dargestellt, der dem Satzungstext angehängt ist.

## **2 BEGRÜNDUNG**

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne – Änderung 1' beschlossen. Anlass der Planung ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Studentenwohnheims mit, je nach ergänzendem Gewerbeanteil, zwischen 141 und 196 Apartments. Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich des Bebauungsplans Nr. 281 'Mörschgewanne', der als Mischgebiet festgesetzt ist, sodass das Vorhaben auf dieser Basis vermutlich nicht in allen angefragten Varianten eindeutig abgelehnt werden könnte.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' wird erläutert, dass das Mischgebiet eher gewerblich geprägt sein sollte. Entsprechend war das Ziel dieses Bebauungsplans keinesfalls die Errichtung einer großen Anzahl von kleinteiligen Wohnnutzungen an dieser Stelle, sondern die Entwicklung eines gemischten Gebietes im üblichen Umfang: mit einer der Größe des Gebietes angemessenen Anzahl von Wohneinheiten in einer für Familienwohnen üblichen Größe (ca. 2 – 5 WE), zumal eine gute Eignung der Fläche für Wohnen nicht gegeben ist.

In Ludwigshafen besteht ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die Fläche für diese Art der Nutzung eher geeignet ist als für Wohnnutzung, wird für das Plangebiet die Entwicklung eines mit der benachbarten Wohnnutzung verträglichen Gewerbegebiets mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung klassischen Gewerbes (Handwerk, Dienstleistung, Produktion), wie es der bisherigen Nutzung entspricht, angestrebt.

Die Bauvoranfragen zur Errichtung des Studentenwohnheims mit einem 13- bzw. 25%igen Gewerbeanteil konnten rechtssicher abgelehnt werden. Diejenige mit dem 40%igen Gewerbeanteil wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt, da das Vorhaben dem Ziel der Planung entgegensteht. Abgelehnt werden kann das Vorhaben auf Basis des Aufstellungsbeschlusses aber nicht. Die Geltungsdauer der Zurückstellung läuft im Sommer 2023 aus.

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Veränderungssperre die rechtssichere 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.