

BEBAUUNGSPLAN NR. 524 'NIEDERFELD NORD' - VERÄNDERUNGSSPERRE

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 524 'Niederfeld Nord' befindet sich im Stadtteil Gartenstadt zwischen der Batschka- und Banater Straße bzw. der Bebauung entlang der Karlsbaderstraße im Norden sowie der Lüderitzstraße im Süden. Er wird westlich von der Kallstadter Straße und östlich vom Heuweg begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im angehängten Lageplan dargestellt und ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2 BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 524 'Niederfeld Nord' beschlossen. Der Beschluss wurde in der Stadtratssitzung am 26.02.2024 ergänzt.

Anlass der Planung war, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 168 'Niederfeldsiedlung' die gewünschte Erweiterung der bestehenden, aktuellen Wohnanforderungen nicht mehr genügenden Bebauung auf den sehr großen Grundstücken sehr offen regelte. Nachdem dieser Bebauungsplan aufgrund eines Ausfertigungsmangels nichtig wurde, waren Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund bereits bestehender, für diesen Bereich überdimensionierter Bebauung war eine Überformung der übrigen noch weitgehend erkennbaren Siedlungsstruktur sowie eine für eine Gartenstadt übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu erwarten. Entsprechend wurden Aufstellungsbeschlüsse für die gesamte Niederfeldsiedlung mit dem Ziel gefasst, *die Siedlungsstruktur der Niederfeldsiedlung, ihren ökologischen Wert sowie die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten*. Gleichzeitig wurde auch die Erhaltungssatzung für das Gebiet mit dem Ziel beschlossen, die prägende Stadtgestaltung zu erhalten und durch die zu erwartende bauliche Entwicklung das Ortsbild der übrigen Siedlung nicht zu beeinträchtigen.

Anlass, eine Veränderungssperre zu erlassen ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 523 'Niederfeld Süd', das nicht entsprechend der Baugenehmigung errichtet worden ist. Abweichungen gibt es z.B. hinsichtlich der Kubatur, der überbauten sowie der versiegelten Fläche und der Anzahl der Wohneinheiten. Eine nachträgliche Genehmigung soll nicht erfolgen, sondern vielmehr eine Änderung bzw. der Rückbau in Teilen gefordert werden, um so die Ziele des Bebauungsplans einzuhalten. Die Abweichungen sind teilweise so gravierend, dass ihnen nicht aufgrund von Geringfügigkeit zugestimmt werden könnte. Allerdings können auch nicht alle auf Basis von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) abgelehnt werden, z.B. die Anzahl der Wohneinheiten.

Diese Vorgehensweise – zielkonform beantragen und abweichend bauen – ist mittlerweile häufiger zu beobachten. Z.T. ist die Umgebung bereits so überformt – was Anlass zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 523 'Niederfeld Süd' und Nr. 524 'Niederfeld Nord' war -, dass eine Ablehnung nach § 34 BauGB mit den entsprechenden Folgen nicht immer möglich ist, z.T. unterliegen Anlagen nicht der Beurteilung nach § 34 BauGB, wie z.B. der Gesamtversiegelungsgrad. Um keine negative Vorbildwirkung zu erzielen, ist es auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 524 'Niederfeld Nord' notwendig, angemessene Sanktionen anordnen zu können. Basis hierfür ist diese Veränderungssperre.

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist somit die Veränderungssperre die rechtssichere und auch für potenzielle Bauherren eindeutige Grundlage. Hiermit ist gewährleistet, dass die Realisierung aller der Planung zuwiderlaufender Vorhaben für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens 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.