

Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ wurde gemäß § 2 ff. BauGB der Aufstellungsbeschluss am 12.07.2021 durch den Stadtrat gefasst und anschließend veröffentlicht.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zeigte es sich, dass es für das weitere Verfahren praktikabel ist, den bisherigen Geltungsbereich in drei kleinere Bereiche zu unterteilen und als drei Bebauungspläne Nr. 680a - c fortzuführen.

Die zu erlassende Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ mit einer Fläche von ca. 10,5 ha. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Karl-Otto-Braun-Straße,
im Osten: von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Ostrings,
im Süden: von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bürgermeister-Trupp-Straße sowie
im Westen: von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Großen Gasse und der Edigheimer Straße.

Begründung

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben war bislang § 34 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Aufstellung der Veränderungssperre ist erforderlich, da es im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Zurückstellung gibt und sichergestellt werden soll, dass diese nicht verfristet.

Ziel der Planung ist es, die Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren zu ermöglichen. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden.

Bei dem festgelegten Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute innerörtliche Fläche, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Bezugnehmend auf die bereits vorhandenen Nutzungen sowie die städtebauliche Zielsetzung, Möglichkeiten für Innenentwicklungen bzw. Umnutzungen zu Wohnzwecken zu steuern, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die städtebaulichen Ziele der Planung dieses Teilbebauungsplans ergeben sich dabei im Übrigen aus den im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ vom Stadtrat beschlossenen Zielvorstellungen.

Hierzu zählt auch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, in Bezug zur Grundstücksgröße.

Vor dem Hintergrund bestehender Nutzungsstrukturen werden ferner Festsetzungen getroffen, welche Nutzungen künftig in welchem Bereich zulässig sind, welche vollständig ausgeschlossen werden. Zum Beispiel werden in Teilbereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht mehr zulässig sein. Keine dieser Nutzungen dient dem Ziel der Wohnraumschaffung oder Sicherung der Wohnumfeldqualität. Zudem sind sie in aller Regel mit zusätzlichen Störpotentialen verbunden.

Um für Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben, soll eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen werden. 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. 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.

S a t z u n g

über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 680b "Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2"

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 09.12.2024 folgende Satzung:

§1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 680b "Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2" 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 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
Stadtverwaltung

Jutta Steinruck
Oberbürgermeisterin

Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

