

Veränderungssperre für Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" -
Satzungsbeschluss

KSD 20123733

A N T R A G

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 04.04.2011 für den Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen und als Satzung beschlossen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke entlang der Gerhard-Domagk-Straße sowie den Teilbereich östlich der Paracelsusstraße.



Lageplan: Geltungsbereich der Veränderungssperre

2. Begründung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" vom 04.04.2012. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

Das Wohngebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 636 aufgestellt wird, ist überwiegend durch 2-geschossige Wohngebäude als Einfamilienhäuser geprägt.

So wurde die Bebauung entlang der Gerhard-Domagk-Straße anfangs auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 221 "Krankenhäuser an der Mannheimer Straße" (aus dem Jahr 1974) bzw. des Änderungsbebauungsplans Nr. 332 "An der Gerhard-Domagk-Straße" (aus dem Jahre 1978) entwickelt.

Alle Bebauungspläne sind nicht ausgefertigt und wurden auch nicht nachträglich durch Nachholen dieses Verfahrensschrittes geheilt, sodass derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt wird.

Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, den besonderen Charakter des Gebietes nachhaltig zu sichern.

So erlaubt es § 34 BauGB z.B. nicht, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu reglementieren, was in diesem Bereich von besonderer Bedeutung ist, da eine weitere Verdichtung der Bebauung insbesondere auch verstärkt Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs verursachen würde, welche bereits in der heutigen Situation zu verzeichnen sind.

Zudem sind in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser entstanden (Gerhard-Domagk-Straße 4+6), welche allein durch ihre Grundfläche und durch den Versiegelungsgrad der Grundstücke den sonst vorherrschenden Maßstab der Bebauung übersteigen aber trotzdem bei der Beurteilung des „sich Einfügens“ nach §34 BauGB als maßstabsgebend herangezogen werden müssen.

Da einerseits noch zwei Baugrundstücke mit über 700m² bzw. 800m² unbebaut sind und andererseits aufgrund der teilweise großzügigen Grundstücksverhältnisse bei der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch dort eine Nachverdichtung der Bebauung durch unmaßstäblichen An-/Umbau oder Abriss und Neubau erfolgt, welche die Eigenart bzw. Wohnqualität des Gebietes im negativen Sinne verändern würde, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne § 1 (3) BauGB erforderlich.

Aus diesen Gründen sollen insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden

- Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude,
- Beschränkung der Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ),
- Definition des überbaubaren Grundstücksbereichs durch Festsetzung von durch Baugrenzen gebildeten Baufenstern,
- Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Um für künftige Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben und falls notwendig von diesem Sicherungsinstrument Gebrauch machen zu können, soll eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen werden.

S a t z u n g

über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 636 "Gerhard- Domagk-Straße"

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. 4 G vom 31.07.2009(BGBl. I S. 2585) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),zuletzt §§ 67 und 115 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 07.05.2012 folgende Satzung:

§1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" 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

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin



**STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN**

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Plantitel **Gerhard-Domagk-Straße**

Planinhalt **Geltungsbereich**

Stadtteil **Oggersheim**
Gemarkung **Oggersheim**

Bereichsleiter

Dezernent

Plan Nr. **636**

Maßstab **1:2000**

Datum **29.03.2011**

Format **DIN A4**

Planfertigung **Ke**

Entwurf