

## **GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfasst lediglich einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3575/208 in der Gemarkung Ludwigshafen und wird wie im beigefügten Lageplan begrenzt:

- im Norden: durch die Schwanthalerallee
- im Osten: durch die Hafenstraße
- im Süden: durch die nord-östliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25
- im Westen: durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens

## **BEGRÜNDUNG**

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben war bislang § 34 BauGB. Seit einem Großbrand im Sommer 2013 liegt das ca. 2,6 ha große Grundstück brach. Um die Nachnutzung des Grundstücks planungsrechtlich steuern zu können, wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Es muss vor allem berücksichtigt werden, dass östlich und südlich des Geltungsbereichs sich Wohnbebauung anschließt und Folgenutzungen mit diesem bestehenden Wohnumfeld verträglich sein müssen. Hierzu müssen u.a. Art der baulichen Nutzung und auch Gebäudehöhen festgesetzt werden:

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs soll entsprechend der Ergebnisse des Ideen-/ Realisierungswettbewerbes der GAG aus dem Jahre 2005, welche auch Bestandteil der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel wurde, mit zwei viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden. Der Schwanthalerplatz erhält durch diese Gebäude auch auf der Süd-Westseite eine adäquate räumliche Fassung. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollen auf der Fläche des heutigen Lebensmittelgroßhandels bis zur Schwanthalerallee neben einer Wohnnutzung auch Einzelhandel und Büros zulässig sein. Im Bebauungsplan wird hier ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Fläche der ehemaligen Brandhalle soll künftig nur noch für solche gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, die nicht wesentlich störend und daher mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Eine Wohnnutzung wird in diesem Bereich nur in Form von Betriebswohnen möglich sein, bspw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber. Dieser Teil des Geltungsbereichs soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, was bedeutet, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit in einem Mischgebiet zulässig wären (mischgebietstypische Gewerbebetriebe).

Mit dieser Zielformulierung wird entlang des Luitpoldhafens ein Übergang von Wohnen im nördlichen Teil des Hafens über eine gemischte Nutzung im Bereich der Schwanthalerallee hin zu einer rein gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Luitpoldhafens erreicht und unterschiedliche Nutzungen so angeordnet, dass keine neuen Konflikte geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet wird sich an der Umgebung orientieren. Dabei sollen die Punkthäuser am Schwanthalerplatz die maximale Höhe vorgeben. Die zukünftige Bebauung darf Höhe und Geschossigkeit dieser Häuser nicht überschreiten.

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. 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, welche Verkehre und Betriebsgeräusche von der beantragten Nutzung ausgehen. 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. 644 "Luitpoldhafen Süd"**

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), § 13 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 07.12.2015 folgende Satzung:

#### §1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" 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.

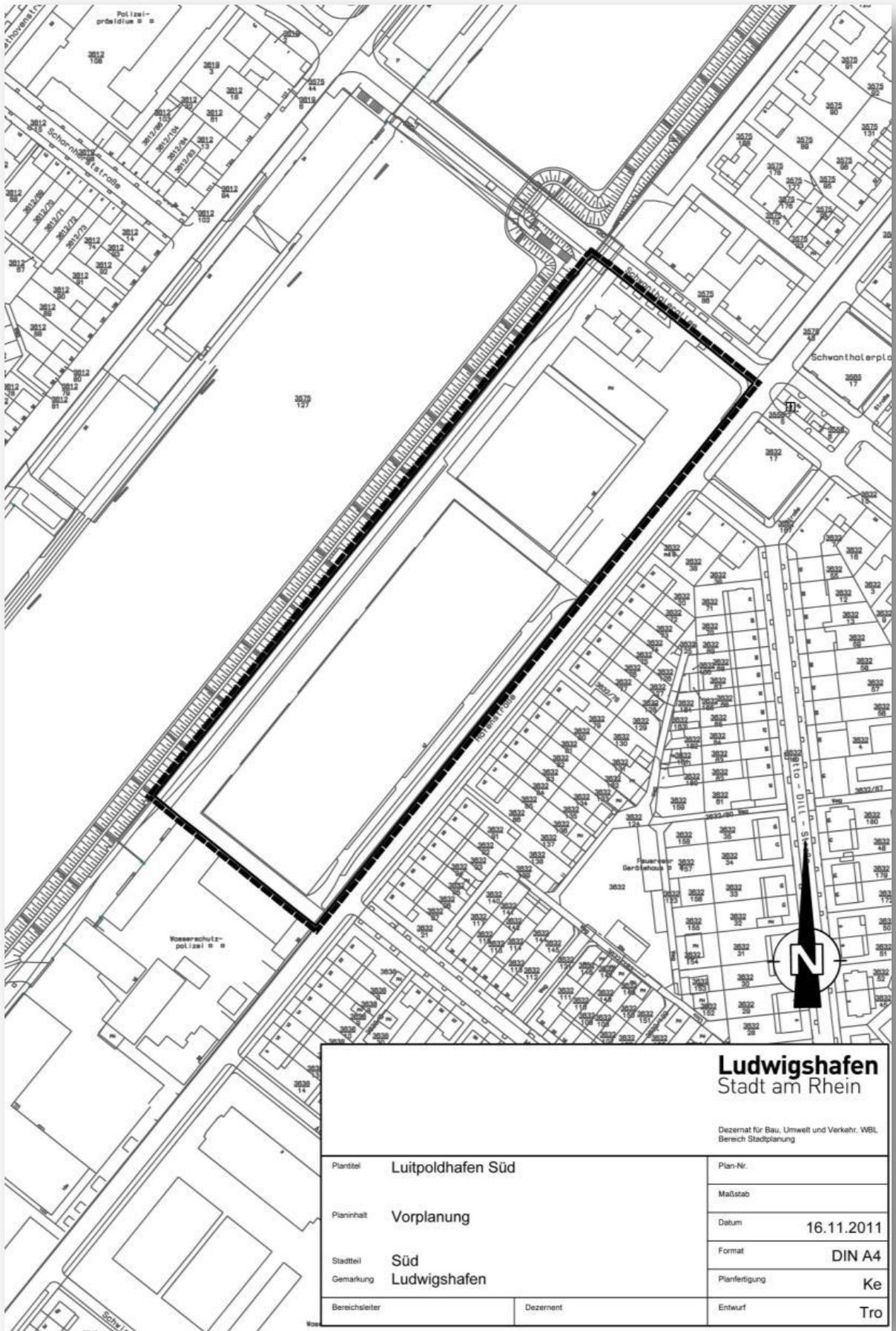
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### §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



**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr. WBL  
Bereich Stadtplanung

Plantitel	Luitpoldhafen Süd	Plan-Nr.	
Planinhalt	Vorplanung	Maßstab	
Stadtteil	Süd	Datum	16.11.2011
Gemarkung	Ludwigshafen	Format	DIN A4
Bereichsleiter		Planfertigung	Ke
Dezernent		Entwurf	Tro