
Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 257 a
"Einzelhandel Sandloch"

KSD 20090029/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 11.10.2004 für den Bebauungsplan Nr. 257a "Einzelhandel Sandloch" wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen und als Satzung beschlossen.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rheingönheim.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



Lageplan: Geltungsbereich der Veränderungssperre

2. Begründung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 257 „Am Sandloch“, der jedoch wegen rechtlicher Mängel als nichtig erkannt wurde. Ursprünglich war im Bebauungsplan Nr. 257 „Am Sandloch“ für das Plangebiet Gewerbe (GE) festgesetzt. Tatsächlich sind aber im jetzigen Geltungsbereich zum Teil Einzelhandelsunternehmen von unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlichen Sortimenten entstanden.

Aufgrund der Rechtsmängel des Bebauungsplanes Nr. 257 „Am Sandloch“ (fehlende Ausfertigung), der inzwischen erfolgten Bebauung und fehlenden Zuordnung zu einem bestimmten Baugebietstyp ist das Baugebiet heute nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei einer solchen Beurteilung wären dann alle Arten von Einzelhandel entsprechend den vorhandenen Typen zulässig.

Eine solche Situation entspricht weder dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen noch den Zielen des Flächennutzungsplanes 1999. Im FNP 1999 ist Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevante Sortimente dargestellt.

Im Plangebiet gibt es derzeit durch Geschäftsaufgaben Nutzungsänderungen. Nicht auszuschließen ist dabei, dass beabsichtigte Nutzungsänderungen den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und des Flächennutzungsplanes entgegen stehen. Um unerwünschte Entwicklungen der dargestellten Art zu vermeiden, besteht die Absicht, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Am 11.10.2004 hat der Stadtrat zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257a "Einzelhandel Sandloch" beschlossen.

Der Bebauungsplan zielt auf eine Steuerung der gewerblichen Entwicklung, insbesondere der Einzelhandelsentwicklung ab und soll die Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen umsetzen. Entsprechend der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele sollen insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Da zu befürchten ist, dass nach gegenwärtigem Baurecht nicht zu verhindernde, verkehrsintensive Einzelhandelsvorhaben sowie sonstige Vorhaben der Umsetzung der Bebauungsplanziele zuwider laufen, ist es erforderlich, zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre zu erlassen.

S a t z u n g

über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 257a "Einzelhandel Sandloch"

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.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79) erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 09.02.2009 folgende Satzung:

§1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 257a "Einzelhandel Sandloch" 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