

Veränderungssperre für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
Nr. 535g "Bergstraße - Hindenburgstraße"

KSD 20090278/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses
vom 20.04.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vom
10.07.2006 für den Bebauungsplan Nr. 535g "Bergstraße - Hindenburgstraße" wird
gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen und
erlassen.

1. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Das Gebiet der Veränderungssperre liegt im Ortsteil Maudach.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnet.

Er wird begrenzt

- Im Westen: von der Straße In den Hopfengärten und der westlichen Grenze des Flurstücks 241
- Im Norden: von der jeweils nördlichen Grenze der Flurstücke 267/8, 235, 268/5, 241, 242, 244, 244/2, 265
- Im Osten: von der Von-Sturmfeder-Straße
- Im Süden: Von der Bergstraße und der Breite Straße



Lageplan:

Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 535g sowie Geltungsbereich der Veränderungssperre

2. Begründung

Für den gesamten Bereich Am Schloss in Maudach wurde bereits 1996 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 535 „Maudacher Schloss“ gefasst. Vorgesehen war damals, dass für einzelne Bereiche dieses Bebauungsplanes gesonderte Verfahren durchgeführt werden. Dies ist zum Teil bereits geschehen. So sind die Pläne

- Nr. 535a „Südlich der Kirche“
- Nr. 535b „Nördlich der Von-Sturmfeder-Straße“
- Nr. 535c „Von-Sturmfeder-Straße/Riedstraße“

rechtskräftig.

Am 10.07.2006 hat der Stadtrat in Ergänzung zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1996 die Aufstellung sowie die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 535g „Bergstraße – Hindenburgstraße“, als Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 535 „Maudacher Schloss“ beschlossen. Auch hier werden für verschiedene Bereiche einzelne Teilbaugebiete gebildet und separat weiter bearbeitet werden. Für das Gebiet, auf das sich die Veränderungssperre bezieht, wird der Teilbaugebiet Nr. 535f erarbeitet werden.

Planungsziel

Ziel der Planung insgesamt ist es, für diesen Bereich des Altortes von Maudach - auch im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Baudenkmalern - eine angemessene städtebauliche Entwicklung insbesondere in Bezug auf städtebauliche Gestaltung, Erschließung und Nutzungszusammenhänge zu sichern.

Aufgrund der vorhandenen heterogenen Bau- und Grundstücksstruktur ist nicht sichergestellt, dass eine angemessene städtebauliche Gestaltung und Entwicklung im Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB erreicht werden kann. Dies ist umso schwieriger, weil kleine vorhandene Gebäude und Grundstücke heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen und deshalb Erweiterungsbedürfnisse vorhandene Freiflächenstrukturen bedrängen.

Für den Bereich hinter dem Schloss (535f) besteht ein Rahmenplan für eine städtebauliche Neuordnung und maßvolle Nachverdichtung, die auch Grundlage zur Verdeutlichung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses und für die weitere Ausarbeitung des Planentwurfs ist.

Anlass der Veränderungssperre

Innerhalb des zur Neuordnung und zur Nachverdichtung vorgesehenen Planbereichs 535f wurde bereits eine Bauvoranfrage für ein Bauprojekt gestellt, die den Zielen des Bebauungsplanes nicht entspricht. Da zu befürchten war, dass das Vorhaben die

Durchführung der Planung erschweren oder gar unmöglich machen würde, wurde es zurück gestellt. Die Geltungsdauer der Zurückstellung läuft im September 2009 aus. Um die Realisierung dieses und möglicherweise anderer der Planung zuwiderlaufenden Vorhaben innerhalb des Teilbereichs weiterhin verhindern und damit die Planung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens weiter sichern zu können, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Da für die übrigen Bereiche des Planungsgebietes für den Bebauungsplan Nr. 535g dieses Sicherheitsbedürfnis derzeit nicht besteht, wird der Geltungsbereich der Veränderungssperre auf den bezeichneten Geltungsbereich 535f beschränkt und damit nur im geringst notwendigen Maß von dem Sicherungsinstrument der Bauleitplanung Gebrauch gemacht.

S a t z u n g

über den Erlass einer Veränderungssperre in einem Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 535g "Bergstraße - Hindenburgstraße"

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 27.04.2009 folgende Satzung:

§1

Für den im Plan dargestellten Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs Nr. 535g "Bergstraße - Hindenburgstraße" 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.

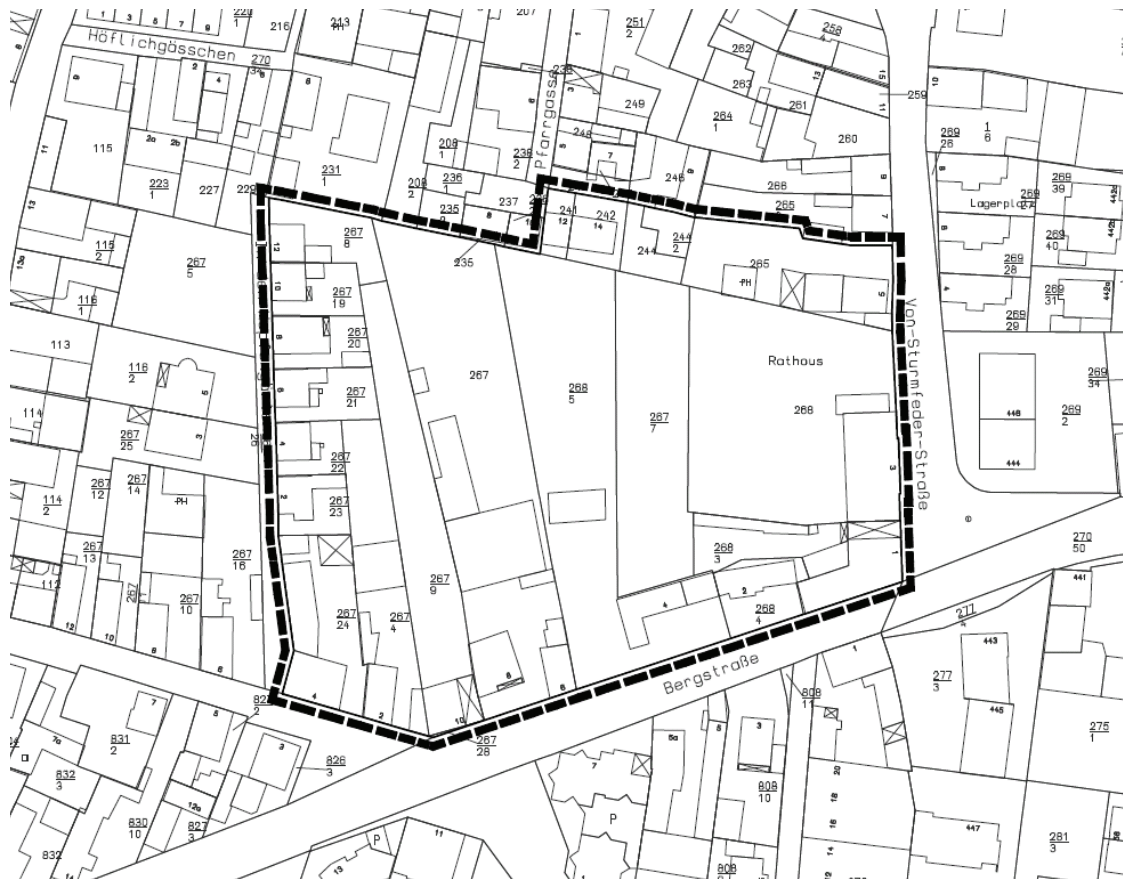
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§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



Lageplan:

Geltungsbereich der Veränderungssperre

