
Bebauungsplan 257 a "Einzelhandel Sandloch" - Zweite Verlängerung der
Veränderungssperre

KSD 20124156

A N T R A G

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die am 09.02.2009 im Stadtrat beschlossene und mit
Veröffentlichung im Amtsblatt 75/2009 am 30.10.2009 in Kraft getretene Veränderungssperre
gemäß § 17 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich
des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch' um
ein weiteres Jahr verlängert.

BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Bereich des mittlerweile als nichtig erkannten Bebauungsplanes Nr. 257 ‚Am Sandloch‘. In diesem Bebauungsplan war der Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zwischenzeitlich haben sich dennoch in einem Teilbereich Einzelhandelsunternehmen mit z.T. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, das auf der Einzelhandelskonzeption 2003 aufbaut, nicht entsprechenden Sortimenten angesiedelt.

Das Gebiet ist aktuell aufgrund der Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 257 ‚Am Sandloch‘ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, hat der Stadtrat am 11.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257a ‚Einzelhandel Sandloch‘ beschlossen. Der Bebauungsplan zielt auf eine Steuerung der gewerblichen Entwicklung, insbesondere der Einzelhandelsentwicklung ab – ursprünglich im Sinne der Einzelhandelskonzeption 2003, mittlerweile in deren Fortschreibung, also des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Ludwigshafen 2011. Die Ziele der beiden Konzepte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Wesentlichen gleich.

Zwischenzeitlich wurden zwei Bauanträge zur Umnutzung vorhandener Einzelhandelsgebäude mit weit über den Bestand hinausgehendem zentrenrelevantem, z.T. großflächigem Einzelhandel gestellt. Da zu befürchten stand, dass bei einer Realisierung des Vorhabens, die nach aktuellem Baurecht zulässig wäre, die Ziele des Bebauungsplans nicht erreicht werden können und die Planung wesentlich erschwert wird, hat der Stadtrat am 09.02.2009 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 257 a ‚Einzelhandel Sandloch‘ beschlossen. Sie ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 75/2009 vom 30.10.2009 in Kraft getreten. Die Veränderungssperre hatte für die Dauer von zwei Jahren Bestand.

Aufgrund notwendiger umfangreicher Bodenuntersuchungen wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB mit Beschluss des Stadtrates vom 05.09.2011 um ein Jahr verlängert. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 65/2011 veröffentlicht. Die Verlängerung der Veränderungssperre trat am 30.10.2011 in Kraft.

Um im Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Belange ausreichend würdigen zu können, ist u.a. die Durchführung weiterer, umfassenderer Bodenuntersuchung notwendig. Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen erweiterte sich mit fortlaufender Begutachtung und zunehmendem Erkenntnisgewinn der Umfang der notwendigen Untersuchungen. In Folge sind die Ergebnisse trotz stetiger Weiterbearbeitung noch nicht so ausreichend, dass eine befriedigende Information der Öffentlichkeit – insbesondere der Grundstückseigentümer bzw. –nutzer – stattfinden kann und sollte. Aus diesem Grund konnten bisher auch die notwendigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB nicht durchgeführt werden. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor Ablauf der Frist der ersten Verlängerung der Veränderungssperre ist daher nicht möglich. Zur Sicherung der

Planung ist daher die erneute Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB notwendig.

Ausnahmen von der Veränderungssperre sind satzungsgemäß möglich, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Mittlerweile wurde zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Bauantragssteller ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterzeichnet. Auf dieser Basis sowie unter Berücksichtigung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257 a 'Einzelhandel Sandloch' konnte eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen und die die Veränderungssperre auslösenden Bauanträge nach entsprechender Überarbeitung positiv beschieden werden. Um auch weiterhin mögliche Fehlentwicklungen im Gebiet verhindern zu können, muss die Veränderungssperre bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in Kraft bleiben.

Das Inkrafttreten der Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre ist für den 30. Oktober 2012 vorgesehen.

S a t z u n g

über die erneute Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 257 a „Einzelhandel Sandloch“

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 10.09.2012 folgende Satzung:

§1

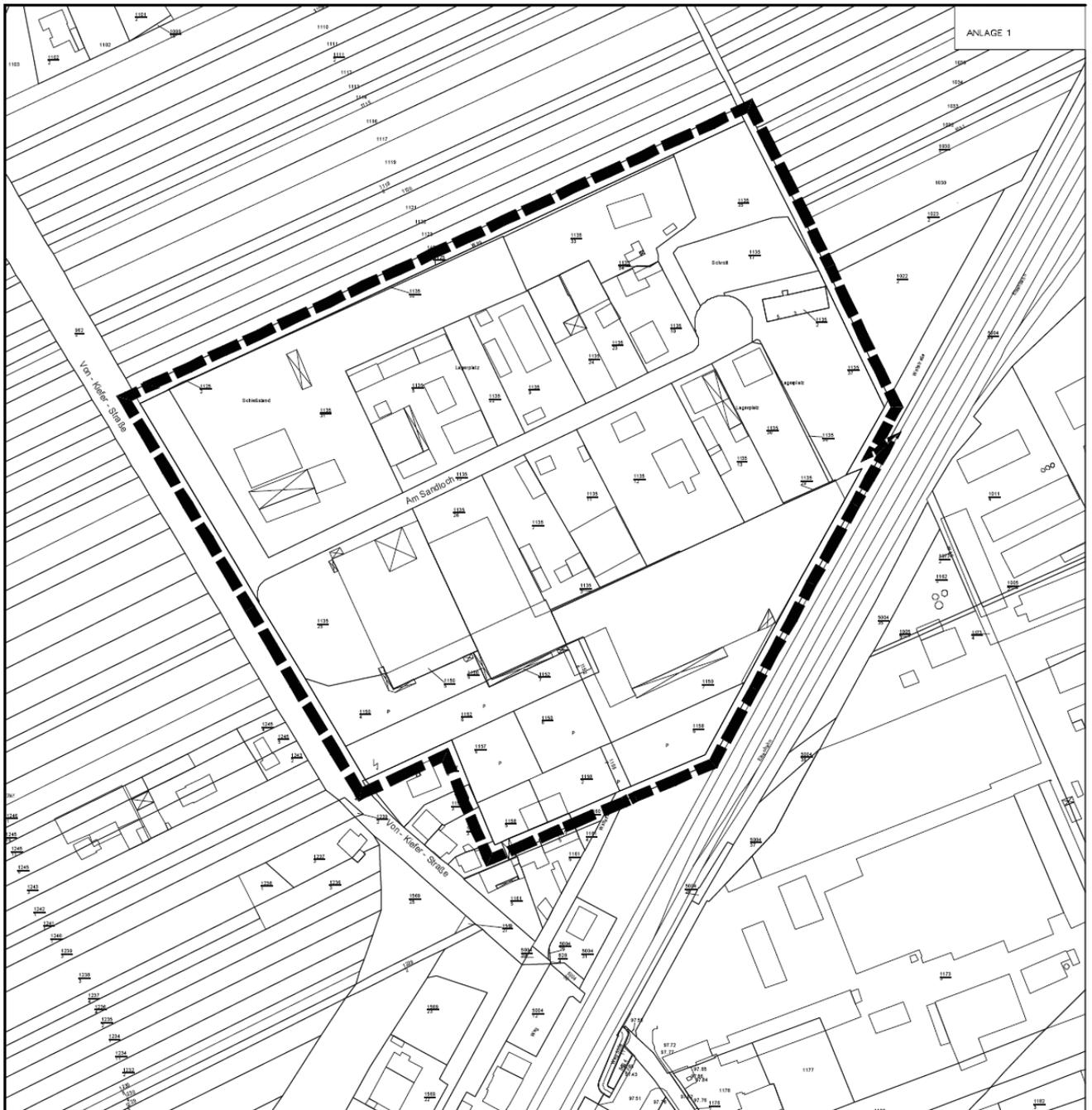
Die am 09.02.2009 vom Stadtrat beschlossene und mit Veröffentlichung vom 30.10.2009 in Kraft getretene Veränderungssperre für den im beigefügten Plan dargestellten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 257 a „Einzelhandel Sandloch“, die nach Beschluss des Stadtrates am 05.09.2011 und Veröffentlichung am 09.09.2011 um ein Jahr verlängert wurde, wird erneut um ein Jahr verlängert.

§2

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 30. Oktober 2012 nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen in Kraft. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch vier Jahre nach ihrem erstmaligen Inkrafttreten.

Ludwigshafen am Rhein, den
Stadtverwaltung

gez. Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin



ANLAGE 1



**STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN**

Dezernat 4
Sparte 4-12 Stadtplanung

Spartenleiter		Fachbereichsleiter		Dezernent
Planziel Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 257a " Einzelhandel Sandloch "				Plan Nr. 257a
Planinhalt Räumlicher Geltungsbereich				Maßstab 1 : 2 500
Gemarkung Rheingönheim				Datum Dez. 2000
				Format DIN A4
				Planfertigung
4-123	4-124	4-125	4-126	Entwurf