

---

Bebauungsplan Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße"; Satzungsbeschluss  
Veränderungssperre

KSD 20124477

---

### **ANTRAG**

nach der mehrheitlich, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.11.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" (Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2010, zuletzt ergänzt/konkretisiert durch Beschluss des Stadtrates vom 07.05.2012), wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen und als Satzung beschlossen.

## **BEGRÜNDUNG**

Für einen Teil des Plangebietes ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage anzuwenden. Für den verbleibenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben dort momentan nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Die Parkinsel zeichnet sich in großen Teilen durch eine homogene Baustruktur aus. Vorherrschend ist eine zur Straßenseite hin zweigeschossige Bauweise mit zumeist ausgebautem Dach. Bedingt durch die tiefer liegenden Gärten erscheint die Bebauung zur Gartenseite dreigeschossig. Es gibt nur wenige Ausnahmen.

Als Dachformen dominieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans eindeutig das Sattel- und das Walmdach mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zur Waagerechten. Damit sind diese Dachformen bzw. ist prinzipiell das geneigte Dach prägend für das Erscheinungsbild der Parkinsel in diesem Bereich. Es gibt auch hier nur vereinzelte Ausnahmen, die jedoch als Fremdkörper zu betrachten sind bzw. als solche wahrgenommen werden.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 194 sind, entgegen der derzeit tatsächlich vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung, drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (wobei die Zahl der Vollgeschosse ab Straßenhöhe zählt). Der Plan enthält auch keine Festsetzungen gestalterischer Art, sodass die Gefahr besteht, dass ohne neue Regelungen der Charakter der Parkinsel bei Neubau- oder Erweiterungsbauvorhaben überformt wird und eine umgebungsunverträgliche (Nach-) Verdichtung erfolgen kann. Zudem steht die Parkinsel nicht zuletzt durch das hochwertige Neubaugebiet am Luitpoldhafen im Fokus der Öffentlichkeit und sie ist als Wohnstandort begehrt als je zuvor. Zusammen mit dem im Gebiet festzustellenden Generationenwechsel sind deshalb derzeit vermehrt Um-/Ausbau- und Erweiterungswünsche zu verzeichnen. Der Bebauungsplan Nr. 632 dient mit seinen Festsetzungen somit insbesondere auch als Reglementierungsinstrument für die Nachverdichtungsbestrebungen.

Da, wie die Praxis zeigt, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 194 bzw. die Anwendung von § 34 BauGB nicht ausreichen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Parkinsel insbesondere auch vor dem Hintergrund des wachsenden Veränderungsdrucks zu gewährleisten und um eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das gesamte Plangebiet zu erreichen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Regelungen dieses Bebauungsplans soll einerseits die überwiegend homogene Baustruktur und eine zur Straßenseite hin zweigeschossige Bauweise mit ggf. ausgebautem Dach, die Ortsbildprägend ist, bewahrt werden. Andererseits soll eine übermäßige Verdichtung verhindert werden, welche auch die derzeit bereits angespannte Stellplatzsituation im Plangebiet noch zusätzlich belasten würde. Zudem soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Besonderer Wert wird auf die Erhaltung des harmonischen Straßenraumbildes gelegt.

Gegenwärtig liegt bereits eine Bauvoranfrage vor, die den o.g. Zielen widerspricht und vorerst zurückgestellt wurde.

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.

Ausnahmen von der Veränderungssperre sind satzungsgemäß möglich, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

# **S a t z u n g**

## **über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 632 "Parkin- sel zwischen Hafen- und Parkstraße"**

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 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 G vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 10.12.2012 folgende Satzung:

### **§1**

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" 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.

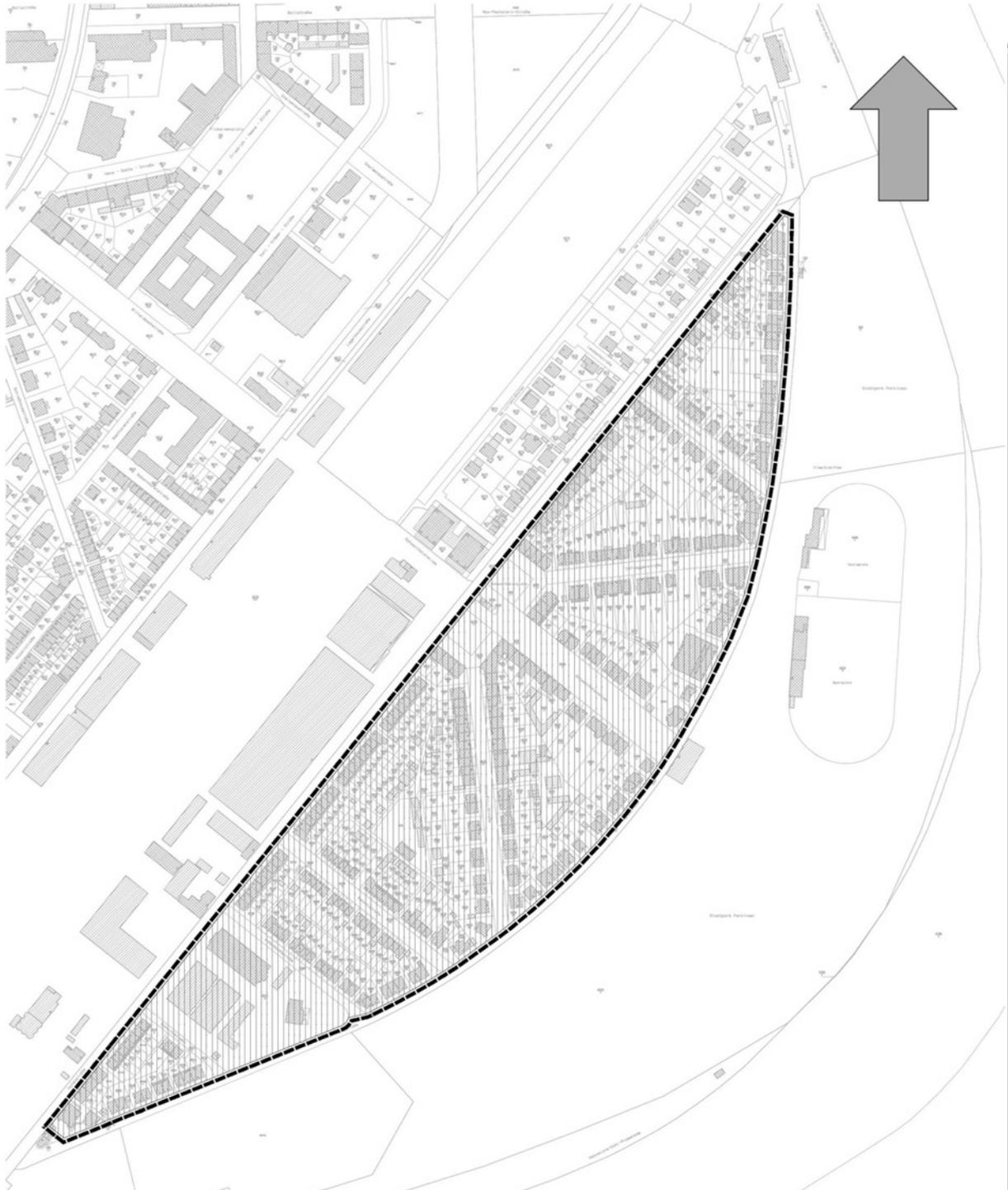
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **§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 **Veränderungssperre**  
**Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße**

Plan Nr. **632**

Maßstab

Planinhalt **Geltungsbereich**

Datum **10.10.2012**

Format

Stadtteil **Süd**  
Gemarkung **Ludwigshafen**

Planfertigung **Wa**

Bereichsleiter

Dezernent

Entwurf