Sitzung des Stadtrates am 10.12.2012, öffentlich **Nr. 19**

Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße"; Erste Verlängerung der Veränderungssperre

KSD 20124476

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.11.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die am 21.02.2011 im Stadtrat beschlossene und mit Veröffentlichung im Amtsblatt 15/2011 am 02.03.2011 in Kraft getretene Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße" um ein Jahr verlängert

BEGRÜNDUNG

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ vom 06.12.2010. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Überwiegende Teile des Gebiets sind gemäß § 34 (2) BauGB als Mischgebiet einzustufen. Die das Plangebiet prägende Nutzungsmischung setzt sich zusammen aus einem mittelständigen Maschinenbaubetrieb, kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenem Wohnen, Handel, einem Ausbildungsbetrieb sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung. Neben Teilbereichen mit einem hohen Wohnanteil, finden sich auch Bereiche die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind und einen geringeren Anteil an allgemeinem Wohnen aufweisen. Hinzu kommt der vom restlichen Plangebiet isolierte Gewerbestandort, der am Rand des Friedensparks und umgeben von der örtlichen Verkehrserschließung liegt. Direkt westlich an das Plangebiet grenzt die kirchliche Bildungseinrichtung Heinrich-Pesch-Haus sowie südlich der Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen an, deren Funktion und Aufgabe nach einem geordneten Umfeld verlangen.

Die Planung zielt insgesamt darauf ab, die vorhandene Nutzungsmischung und den hohen Anteil an allgemeinem Wohnen zu stärken und zu erhalten. Zudem soll das Gebiet überwiegend für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk, die für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt als Oberzentrum zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze von Bedeutung sind, vorzuhalten. Nutzungen, die diese Entwicklungsziele behindern könnten oder die anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung oder die Planungsziele der Stadt haben können, sollen reglementiert bzw. kontrolliert gesteuert oder ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Ausführungen im Aufstellungsbeschluss sollen insbesondere Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung und Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution grundsätzlich ausgeschlossen und Regelungen insbesondere zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben – analog zum städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – getroffen werden. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Prostitutionsbetriebe soll einem Trading-Down-Prozess und störenden Auswirkungen auf Wohnnutzungen im und im Umfeld des Gebietes vorbeugen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die jüngsten Entwicklungen und Planungen in diesem Gebiet verstärkt Ansiedlungsbestrebungen von bisher an diesem Standort „untypischen Nutzungen“, wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung etc. und zentrenrelevantem Einzelhandel, der nicht mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes übereinstimmt, zeigen. Durch eine konzentrierte Ansiedlung solcher Nutzungen inmitten der vorhandenen gemischten Wohn- und Gewerbelagen, die nicht der Versorgung dieses Umfeldes dienen und die vorhandenen Nutzungen nicht ergänzen, wird ein weit über das nähere Umfeld hinausgehender Einzugsbereich angesprochen. Die hohe Publikumsfrequenz, das damit einhergehende vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen gewerblichen Betrieben stark abweichen, lassen befürchten, dass der Feierabend nicht mehr störungsarm ist und auch eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann.
Die Nutzungen, die sich die Standortgunst entlang der Frankenthaler Straße zu Nutze machen wollen, drohen die gemischt genutzten Bereiche des Quartier abzuwerten und insbesondere die schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzung zu beeinträchtigen bzw. langfristig zu verdrängen. Insbesondere wenn sich Vergnügungsstätten u.ä. in direkter Nachbarschaft zu diesen schutzbedürftigen Wohnlagen ansiedeln. Auch wird die sich entwickelnde „Vergnügungsszene“ langfristig die Gewerbelagen an Attraktivität verlieren lassen und zu einer Verlagerung von Betrieben führen.

Um für künftige Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben und falls notwendig von diesem Sicherungsinstrument Gebrauch machen zu können, wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Zwischenzeitlich wurden mehrere Bauanträge zur Errichtung von bzw. zur Umnutzung vorhandenen Gebäude/Räume als Vergnügungsstätten (Spielhallen) gestellt. Da zu befürchten stand, dass bei einer Realisierung der Vorhaben, die nach aktuellem Baurecht nicht ausgeschlossen sind, die Ziele des Bebauungsplans nicht erreicht werden können und die Planung wesentlich erschwert wird, hat der Stadtrat am 21.02.2011 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße" beschlossen. Sie ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt 15/2011 vom 02.03.2011 in Kraft getreten. Die Veränderungssperre hat für die Dauer von zwei Jahren Bestand.

Um im Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Belange ausreichend würdigen zu können, ist u.a. die Erstellung eines Schallgutachtens notwendig. Dieses konnte aufgrund der besonderen Emissionssituation (insbesondere auch Schienenverkehrslärm) und der Beschaffung entsprechender Eingangsdaten bisher noch nicht abgeschlossen werden. Ebenso bedarf die Überplanung eines Bestandsgebietes auch umfangreicher Bestandsaufnahmen, die aufgrund der Größe, Komplexität und Inhomogenität des Gebietes sehr zeitaufwändig ist. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor Ablauf der Frist der Veränderungssperre ist aus o.g. Gründen nicht möglich. Zur Sicherung der Planung ist daher die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 erforderlich.

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

Das Inkrafttreten der Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre ist für den 02.03.2013 vorgesehen.

S a t z u n g

über die erste Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 633 "Frankenthaler Straße"

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), 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

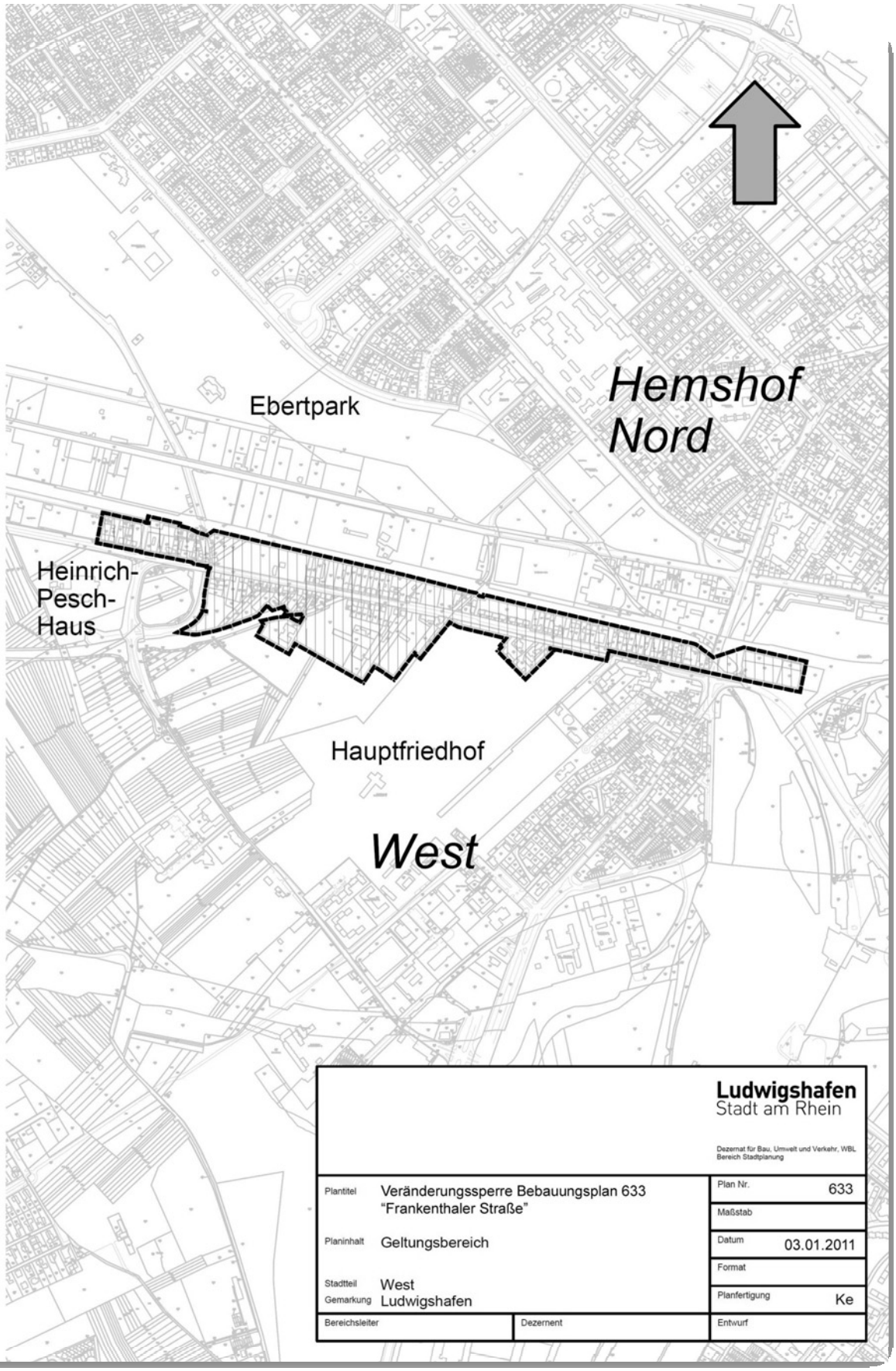
Die am 21.02.2011 vom Stadtrat beschlossene und mit Veröffentlichung vom 02.03.2011 in Kraft getretene Veränderungssperre für den im beigefügten Plan dargestellten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 633 "Frankenthaler Straße" wird um ein Jahr verlängert.

§2

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 02.03.2013 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 drei Jahre nach ihrem erstmaligen Inkrafttreten.

Ludwigshafen am Rhein, den
Stadtverwaltung

gez. Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Plantitel	Veränderungssperre Bebauungsplan 633 "Frankenthaler Straße"	Plan Nr.	633
		Maßstab	
Planinhalt	Geltungsbereich	Datum	03.01.2011
		Format	
Stadtteil	West		
Gemarkung	Ludwigshafen	Planfertigung	Ke
Bereichsleiter	Dezernent	Entwurf	