

**Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße" - Zweite Verlängerung der
Veränderungssperre**

KSD 20135828

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu 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 weiteres Jahr verlängert. Die nochmalige Verlängerung tritt nicht in Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 633 vor dem 2.3.2014 rechtskräftig wird.

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. Neben Teilbereichen, die gemäß § 34 (2) BauGB als Mischgebiet einzustufen sind, finden sich im Geltungsbereich auch Lagen, die aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen keiner Gebietsart eindeutig zuzuordnen sind (Gemengelagen).

Die das Plangebiet prägende Nutzungsmischung setzt sich zusammen aus einem mittelständischen Maschinenbaubetrieb, kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenen Wohnen, Handel, einem Ausbildungsbetrieb sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung. Neben Teilbereichen mit einem hohen Wohnanteil (vergleichbar einem Mischgebiet), finden sich auch Bereiche, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegen und der Anteil an allgemeinem Wohnen geringer ist (Gemengelage).

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 regional bedeutsame, 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 aus klassischen Gewerbebetrieben (Produktion, Dienstleistung, Handel) und hohem Anteil an allgemeinem Wohnen zu stärken und zu erhalten. Gleichzeitig soll die Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs „Quartierszentrum West“ hin zu einem Stadtteilzentrum gefördert werden.

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.

Insbesondere Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung sollen mit Hilfe des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen, die sich die Standortgunst entlang der Frankenthaler Straße zu Nutze machen wollen, drohen die gemischt genutzten Bereiche des Quartiers abzuwerten und insbesondere die schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzung zu beeinträchtigen bzw. langfristig zu verdrängen. Insbesondere dann, wenn sich Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art in direkter Nachbarschaft zu diesen schutzbedürftigen Wohnlagen ansiedeln, besteht die Gefahr, dass durch hohe Publikumsfrequenz, die zu erwartenden branchentypischen Betriebszeiten und das erhöhte Verkehrsaufkommen der Feierabend nicht mehr störungsarm ablaufen kann und eine für einen attraktiven Wohnstandort notwendige auskömmliche Nachtruhe nicht mehr gewährleistet ist.

Die sich entwickelnde „Vergnügungsszene“ wird langfristig aber auch die Gewerbelagen an Attraktivität verlieren lassen und zu einer Verlagerung von Betrieben führen.

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sind Regelungen insbesondere zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben – analog zum städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept - notwendig. Die Konzentration bisher noch fehlender zentrenrelevanter Angebote im Zentralen Versorgungsbereich soll durch deren Einschränkung bzw. deren Ausschluss außerhalb dieser Bereiche erleichtert werden

Dass Regelungen notwendig sind, zeigen anhaltende Begehrlichkeiten, im Geltungsbereich Nr. 633 verstärkt Vergnügungsstätten unterschiedlichster Art zu etablieren bzw. Einzelhandelsbetriebe an Standorten zu positionieren, die mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht in Einklang zu bringen sind.

Mehrere Bauanträge zur Errichtung von bzw. zur Umnutzung vorhandener Gebäude/Räume als Vergnügungsstätten (Spielhallen) wurden gestellt. Da zu befürchten stand, dass bei einer Realisierung dieser 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 bereits 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.

Um im Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Belange ausreichend würdigen zu können, ist u.a. die Erstellung eines Schallgutachtens notwendig gewesen. Ebenso bedurfte die Überplanung des Bestandsgebietes entlang der Frankenthaler Straße umfangreiche Bestandsaufnahmen, die aufgrund der Größe, Komplexität und Inhomogenität des Gebietes sehr zeitaufwändig waren. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor dem 2.3.2013 (Ablauf der Frist der Veränderungssperre) war aus diesen Gründen nicht möglich gewesen, so dass eine 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 erforderlich wurde. Den notwendigen Beschluss hat der Stadtrat am 10.12.2012 gefasst. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist am 02/03/2013 in Kraft getreten. Sie endet am 02/03/2014 oder früher, mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 633.

Nachdem die Bestandsaufnahme abgeschlossen war, und die Ergebnisse des Schallgutachtens vorlagen, hat sich darüber hinaus folgendes gezeigt:

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen im B-Plan-Gebiet (Gemengelage, Verkehrslärm) ist eine Gebietsartfestsetzung im Sinne der BauNVO, da städtebaulich nicht schlüssig zu begründen, nicht möglich. Eine solche Gebietsfestsetzung ist jedoch Voraussetzung für deren Gliederung gemäß §1, Abs. 4-9 BauNVO, die es ermöglicht hätte bestimmte Nutzungen wie z.B. auch Vergnügungsstätten auszuschließen. Nun hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2013 aber eine Möglichkeit geschaffen, für in Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) Bebauungspläne aufzustellen, in denen ohne Festsetzungen einer Gebietsart, bestimmte Arten ansonsten zulässiger Nutzungen eingeschränkt oder sogar ausgeschlossen werden. Neben der bisher schon bestehenden Möglichkeit, im Sinne des Schutzes Zentraler Versorgungsbereiche (wie z.B. Stadtteilzentren) insbesondere Einzelhandelsnutzungen zu regulieren (§9, Abs. 2a), gibt es seit dem 20. September 2013 die Möglichkeit für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB) Bebauungspläne aufzustellen, die Vergnügungsstätten regulieren bzw. ausschließen ohne dass eine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt werden muss (§9, Abs. 2b). Das Bebauungsplanverfahren Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ soll

daher auf Basis dieser Rechtsgrundlage im Vereinfachten Verfahren zu Ende geführt werden.

Da die Gesetzesnovelle erst am 20. September 2013 in Kraft getreten ist, kann es sein, dass die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich wird: Obwohl die Rechtskraft des Bebauungsplans nach wie vor, vor Ablauf der bisher geltenden 1. Verlängerung angestrebt wird, und auch noch die theoretische Möglichkeit besteht, dass dies gelingt, kann es durch bisher noch nicht bekannte Anregungen, die im Rahmen der Offenlage oder Trägerbeteiligung eingehen zu erhöhtem Bearbeitungsaufwand und damit zeitlichen Verzögerung kommen, die die Einhaltung der Frist für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gefährden.

Zum Schutz der Planungsziele ist es daher notwendig, die Veränderungssperre letztmalig um maximal ein weiteres Jahr zu verlängern. Die Veränderungssperre wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft treten.

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

Falls der Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ nicht vorab rechtskräftig ist, ist das Inkrafttreten der Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den 02.03.2014 vorgesehen.

S a t z u n g

über die zweite 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 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt § 109 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 8.10.2013 (GVBl. S. 349) erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 9.12.2013 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", deren Verlängerung durch Beschluss des Stadtrates am 10.12.2012 und Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 84/2012 am 2.3.2013 in Kraft getreten ist, wird um ein weiteres Jahr verlängert.

§2

Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 02.03.2014 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, am 2.3.2015.

Ludwigshafen am Rhein, den

Stadtverwaltung

gez. Dr. Eva Lohse

Oberbürgermeisterin

