

Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße" - Erneuter Beschluss der 2. Verlängerung der Veränderungssperre

KSD 20146175

---

### **ANTRAG**

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird 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 in Amtsblatt Nr. 84/2012 am 2.03.2013 in Kraft getreten ist, um ein weiteres 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 mittelständischen 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, vorzuzulassen. 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.

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 Nutzen 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:

Mehrere Bauanträge zur Errichtung von bzw. zur Umnutzung vorhandenen Gebäude/Räume als Vergnügungsstätten (Sporthallen) wurden gestellt. Es war zu befürchten, 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 werden. Der Stadtrat hat 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 umfangreicher 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.

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, städtebaulich nicht schlüssig zu begründen. Eine solche Gebietsfestsetzung ist jedoch Voraussetzung für deren Gliederung gemäß §1, Abs. 4-9 BauNVO, die es ermöglicht hätte bestimmte allgemein zulässige Nutzungen zu regulieren oder auch auszuschließen.

Die BauGB-Novelle 2013 bietet nun eine Möglichkeit 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 Einzelhandelnutzungen zu regulieren (§9, Abs. 2a), gibt es seit dem 20. September 2013 die Möglichkeit für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB) Bebauungspläne aufzustellen, die Vergnügungstätten regulieren bzw. ausschließen ohne dass eine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt werden muss (§9, Abs. 2b).

Durch die 2.Verlängerung der Veränderungssperre soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, zu prüfen, ob die ursprünglichen Planungsziele auch ohne Festsetzung einer Gebietsart umgesetzt werden können.

Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist es daher zum Schutz der Planungsziele 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.

Das Inkrafttreten der Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre ist 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 Stadtrates vom 03.02.2014 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 in Amtsblatt Nr. 84/2012 am 2.03.2013 in Kraft getreten ist, wird um ein weiteres Jahr verlängert.

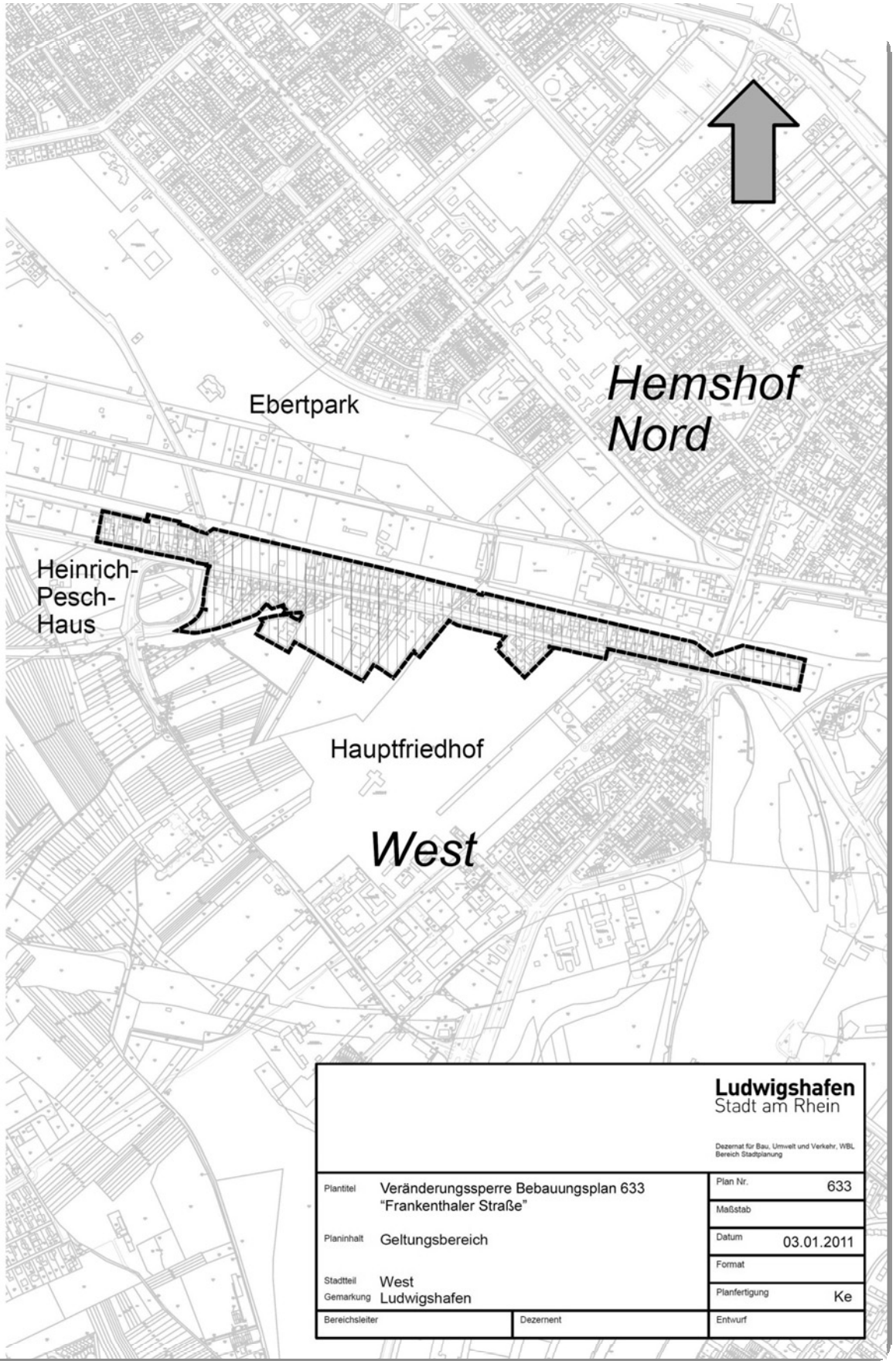
§2

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 2.03.2015.

Ludwigshafen am Rhein, den  
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eva Lohse  
Oberbürgermeisterin



Ebertpark

Hemshof  
Nord

Heinrich-  
Pesch-  
Haus

Hauptfriedhof

West

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL  
Bereich Stadtplanung

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