

**Bebauungsplan Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" -
Beschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre**

KSD 20140036

ANTRAG

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

Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 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 § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um die Dauer von einem Jahr verlängert.

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 richtet.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut, verfügt allerdings über große innere Grünbereiche.

Im Plangebiet befindet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Auch die Bautypologie reicht von Einzelhausbebauung bis hin zur Reihenhaus- und Blockrandbebauung. Damit vermittelt die Bebauung keinen durchgehend homogenen Eindruck.

Zugleich dominiert dort, mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus an der Ecke Otto-Dill-Straße und Schwanthaler Allee, die zweigeschossige Bauweise mit geneigten Sattel- und Walmdächern zwischen 30° und 50°. Zusammen mit den Straßenquerschnitten und Vorgärten ergibt sich daraus ein ausgewogenes Raumgefühl. Die Bebauung folgt straßenseitig traufständig fast ausschließlich markanten Baufluchten mit lediglich geringen Vorsprüngen. Maßstäbliche und gestalterische Brüche in den Nachbarschaften sind die Ausnahme.

So prägt sich beim Betrachter trotz der Vielfalt in der Bauweise ein insgesamt harmonisches Bild ein, das sich von der sonst üblichen Heterogenität gewachsener Strukturen merklich absetzt. Es bleibt stets spürbar, dass es sich bei der Wohnbebauung im Plangebiet um eine Siedlungseinheit mit hohem identifikatorischem Charakter handelt. Dies dürfte einer der Gründe sein, weshalb das Plangebiet im städtischen Vergleich ein besonders gefragter Wohnstandort ist.

Vor dem Hintergrund des im Gebiet ebenfalls festzustellenden Generationenwechsels hat sich darum der Nutzungsdruck deutlich erhöht. Es sind vermehrt Um-/Ausbau- und Erweiterungswünsche zu verzeichnen.

Ohne eine Steuerung dieses Prozesses besteht die Gefahr, dass der harmonische Gesamteindruck durch Individualinteressen überformt wird. Darüber hinaus verleitet die begünstigte Lage zu einer wohnungswirtschaftlichen Übernutzung. Einzelhäuser sollen ausgebaut, erweitert und in Mehrfamilienhäuser umgewandelt werden. Baukörper und Stellplatzanlagen drängen in die inneren Grünbereiche vor.

Zwar ist eine moderate Innenentwicklung gegenüber Neubebauungen im Außenbereich vorzuziehen. Zugleich drohen aber auch städtebauliche Konflikte und Spannungen, wenn hierfür kein angemessenes Maß eingehalten wird.

Die vorhandene baurechtliche Situation ist in keiner Weise geeignet solch eine Entwicklung befriedigend zu steuern.

Der für den größten Teil des Baugebietes geltende §34 BauGB setzt weder in der Wohndichte, noch in der äußeren Form der Bebauung wirkungsvolle Grenzen. Der für den Rest des Gebietes geltende alte Bebauungsplan Nr.194 reicht hier zwar weiter, indem er z.B. Baugrenzen festlegt. Zugleich lässt er aber auch viele Fragen offen, wie z.B. die Wohndichte. Auch die Festsetzung der Geschossigkeit ist nicht geeignet zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen, da sich die zulässigen drei Vollgeschosse in der bebauten Wirklichkeit kaum wiederfinden. Zudem wäre es nicht nachvollziehbar, warum der

achsensymmetrischen Bebauungsstruktur im Plangebiet je nach Straßenseite unterschiedliche Rechtsanwendungen zu Grunde liegen sollten.

Menzelstraße, Otto-Dill-Straße, Defreggerstraße und Lenbachstraße – allen ist gemeinsam, dass die eine Straßenseite überplant, die andere aber nach §34 zu beurteilen ist.

Es liegt also nahe ein einheitliches Baurecht zu schaffen.

Um gegen Vorhaben eine Handhabe zu haben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, soll die Veränderungssperre für das Plangebiet gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB für die Dauer eines Jahres verlängert werden.

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

Satzung

über die erste Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße"

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 29.09.2014 folgende Satzung:

§1

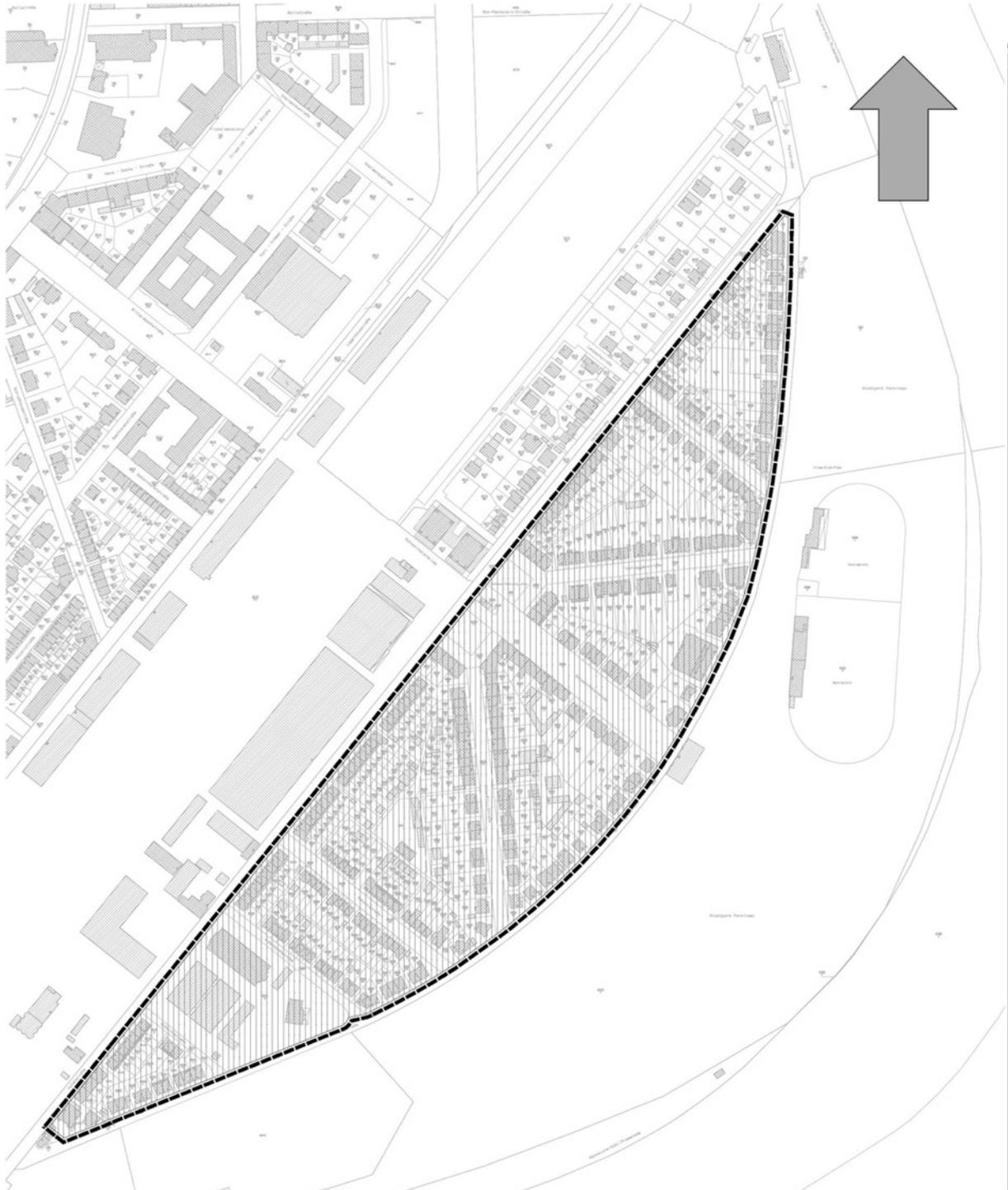
Die am 10.12.2012 vom Stadtrat beschlossene und mit Veröffentlichung vom 19.12.2012 in Kraft getretene Veränderungssperre für den im beigefügten Plan dargestellten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" wird um ein Jahr verlängert.

§2

Die Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 19.12.2014 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 drei Jahre nach ihrem erstmaligen Inkrafttreten.

Ludwigshafen am Rhein, den
Stadtverwaltung

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin



		Ludwigshafen Stadt am Rhein	
		<small>Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL Bereich Stadtplanung</small>	
Plantitel	Veränderungssperre Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße	Plan Nr.	632
Planinhalt	Geltungsbereich	Maßstab	
Stadtteil	Süd	Datum	10.10.2012
Gemarkung	Ludwigshafen	Format	
Bereichsleiter	Dezernent	Planfertigung	Wa
		Entwurf	