



Sitzungsvorlage
610/523/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.08.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.09.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	11.09.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	25.09.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „A 15, Reitschulgasse“ der Stadt Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet der Gemarkung Landau, nördlich der Reiterstraße - zwischen Königstraße und Weißquartierstraße - wird eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Satzung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Anlass und Zweck der Veränderungssperre

Für den im Aufstellungsbeschluss umgrenzten Planbereich des Bebauungsplanes „A 15, Reitschulgasse“ und den von der Veränderungssperre umfassten Geltungsbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan, sodass sich die Bebaubarkeit dieser Fläche nach § 34 BauGB beurteilt. Für die Zulässigkeit von Vorhaben gilt daher das „Einfügegebot“, welches sich aus der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung ableitet. Aufgrund der die Umgebung prägenden baulichen Heterogenität hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Maßstäblichkeit / Ausnutzbarkeit des Grundstücks) lassen sich für die zukünftige Bebauung sehr hohe Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und Dichten ableiten, welche der kleinteiligen historischen Bebauung nicht gerecht werden und ihr gegenüber „rücksichtslos“ erscheinen würden. Eine am 02.07.2018 eingereichte Bauvoranfrage für die in Privatbesitz liegenden westlichen Grundstücke schöpft diesen derzeitigen Planungsfreiraum aus und fragt eine großvolumige durchgehend 5-geschossige Bebauung auf dieser Fläche an.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine großvolumige Bebauung an dieser Stelle jedoch unangemessen, da sie unzureichend auf die historischen Gegebenheiten und kleinteiligen Strukturen der unmittelbaren Umgebung reagiert und eine Konkurrenz zu den vorhandenen Einzeldenkmälern Reiterstraße 16 und 37 schafft.

Die Bebauung dieser Grundstücke wurde bereits mehrfach angefragt. Jedoch stellen die bislang vorgelegten Lösungen keine angemessene und qualitativ überzeugende Lösung für diesen bedeutenden Stadtraum dar. Da jedoch grds. ein Baurecht nach § 34 BauGB für diesen Bereich besteht und mit der zu bescheidenden Bauvoranfrage hierauf auch

ein Rechtsanspruch begründet würde, bietet eine Veränderungssperre die Möglichkeit, der gewünschten Entwicklung zuwiderlaufende Vorhaben und Veränderungen zu unterbinden, um so eine im Allgemeininteresse liegende qualitative Weiterentwicklung des Altstadtrandes entsprechend der im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „A15, Reitschulgasse“ formulierten Ziele zu ermöglichen. Die Veränderungssperre dient folglich der Sicherung der Planung und Durchsetzung der städtebaulichen Ziele.

Mit der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB wird beschlossen, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen
- bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage nicht durchgeführt werden dürfen.

Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 Abs. 1 BauGB eine Geltungsdauer von zwei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt und kann bei Bedarf verlängert werden.

Vorhaben, die den Planungszielen nicht entgegenstehen, können weiter ausnahmsweise genehmigt werden. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, werden gem. § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes „A 15, Reitschulgasse“ und umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0002/0002 (tlw.), Reiterstraße
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0429/004 (tlw.), Königstraße
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0678/003 (tlw.), Weißquartierstraße
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0686/000, Friedrich-Ebert-Straße
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0686/002, Reiterstraße
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0686/004, Reitschulgasse
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0687/000, Reitschulgasse
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0687/003, Triangelgasse
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0689/000, Triangelgasse
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0691/000, Triangelgasse
Gemarkung Landau, Flurstück 5551-0692/000, Königstraße

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 2 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.030 m².

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Satzung – Textteil
Anlage 2: Entwurf der Satzung – Räumlicher Geltungsbereich
Anlage 3: Entwurf der Satzung – Begründung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Schlusszeichnung:

