

## Begründung

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

Die Neubebauung des südöstlichen Altstadtrandes besitzt eine große städtebauliche Bedeutung, um den historisch bedeutenden Stadtraum zeitgemäß weiterzuentwickeln.

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 nördlichen 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 „A 15, Reitschulgasse“ formulierten Ziele zu ermöglichen.