



Sitzungsvorlage **610/593/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.11.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St 16		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.12.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	10.12.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	17.12.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans
„C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet der Gemarkung Landau, westlich der Eichbornstraße 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 „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ 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 „Einfüegebot“, welches sich aus der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung ableitet.

Die unmittelbare Umgebung wird durch den einfachen Bebauungsplan „C 35“ umfasst. Der Bebauungsplan setzt allerdings nur die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und trifft keine Aussagen über das Maß der baulichen Nutzung. Da die Anzahl der Wohnungen nicht maßgebend für das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ist, besteht im Geltungsbereich bislang die Möglichkeit Vorhaben zu verwirklichen, die nicht zum gebietstypischen Charakter der Umgebungsbebauung passen. Diese ist geprägt von einer lockeren, durchgrünzten Bebauung und großzügigen Grundstücken. In unmittelbarer Nähe dominieren hauptsächlich Bungalows und Villen mit maximal zwei Wohneinheiten und regelmäßig einem Vollgeschoss und ggf. einem Staffelgeschoss die Bebauung.

Eine eingereichte Bauvoranfrage für die in Privatbesitz liegenden Grundstücke am westlichen Ende der Eichbornstraße schöpft diesen derzeitigen Planungsfreiraum aus und fragt eine großvolumige Bebauung, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und insgesamt fünf Wohneinheiten, auf dieser Fläche an.

Aufgrund des im Bebauungsplan „C 35“ nicht bestimmten Maßes der baulichen Nutzung der näheren Umgebung lassen sich für die zukünftige Bebauung hohe Gebäudehöhen ableiten, welche die Realisierung eines optisch massiven Mehrfamilienhauses ermöglichen würde. Eine solche großvolumige Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch unangemessen, da sie unzureichend Rücksicht auf den einzigartigen gebietstypischen Charakter der unmittelbaren Umgebung nimmt. Gerade die besondere Lage zwischen Außenbereich und der angrenzenden niedrig gehaltenen Bebauung verdeutlicht den städtebaulichen Konflikt, den das geplante Vorhaben in seiner konkreten Ausgestaltung verursachen würde. Eine großvolumige Bebauung würde an dieser Stelle sich von der unmittelbaren Bebauung deutlich abheben und ihr gegenüber „rücksichtslos“ erscheinen. Zudem würde eine solche Bebauung den Zielen des Bebauungsplans „C 35“, welcher die umliegende Bebauung umfasst, nicht gerecht werden. Dieser wurde vor dem Hintergrund aufgestellt, die bestehende, gebietstypische Bebauung zu sichern und dadurch städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

Bislang wurden noch keine angemessenen und qualitativ überzeugenden Lösungen für den im Geltungsbereich gekennzeichneten, bedeutenden Stadtraum dargelegt. 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 Stadtrandes entsprechend der im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ 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 „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ und umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-2999

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-3001 (tlw.)

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-3005

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 2 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.850 m².

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Satzung – Textteil

Anlage 2: Entwurf der Satzung – Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 3: Entwurf der Satzung – Begründung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

